

---

# Årsredovisning

**BRF FRIMURAREN 5**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 769620-9589**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# **DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- 1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare**
- 2. Godkännande av röstlängden**
- 3. Val av en eller två justeringsmän**
- 4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning**
- 5. Fastställande av dagordningen**
- 6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse**
- 7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras**
- 8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna**
- 9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna**
- 10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas**
- 11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter**
- 12. Val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter**
- 13. Val av valberedning**
- 14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.**
  - a) 1.a beslut, ändring av stadgar**
  - b) Motioner**
- 15. Stämmans avslutande**

Ett aktivt år med loppis och invigning av gästrummet

**2016 var året då BRF Frimuraren 5** öppnade sig mot omvärlden och bjöd in till en gårdsloppis. Det var ett populärt och välbesökt evenemang. Men väldigt många var nog mer nyfikna på hur vårt vackra hus såg ut på insidan än att fynda.

**Under året** hade vi två välbesökta städdagar. En nyhet för året var att vi nu har en ny och fräsch högtryckstvätt som hjälper oss att hålla trägolvet vid fin vigör.

**Vi genomförde även** en hel del arbete i huset. Gästrummet är nu invigt efter ett gediget arbete. Och sedan premiären i oktober har rummet haft 13 bokningar under 2016.

**Ledstången i trappan till tvättstugan** förbättrades och några dörrar målades om i samband med en av städdagarna. Belysningen i entréerna till de mindre lägenheterna är nu ersatt med LED-armatur som styrs av rörelsedetektorer.

**Stengruppen** presenterade under året ett förslag på stensättning av gården.

**Ekonomi är fortsatt god** och 2016 var tredje året i rad utan någon höjning av månadsavgiften. Lokalhyrorna höjdes enligt avtal. Under året hälsade vi sex nya medlemmar välkomna.

**Andra aktiviteter under året** var glögg och julgransklädning. Gemensamt inköp av ved och att vi som vanligt hjälps åt med städning och snöskottning var andra aktiviteter.

**Under 2016 hade webbplatsen** 1 121 besök mot 1 145 besök 2015. Antalet sidvisningar var 2 795 mot 3 114 i fjol. Webbplatsen används flitigt och förutom för dem som bor i huset är webbplatsen populär bland mäklare.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FRIMURAREN 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
10	5	3

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
3

Total tomtarea:	617 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	1 470 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	185 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	17 314 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 617 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta
El- och Telekonsult AB	Elkonsult	75 m <sup>2</sup>
TeliaSonera	Telefonväxel	20 m <sup>2</sup>
J Preutz	Ryggklinik	90 m <sup>2</sup>

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,2% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har följande avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Alt Hiss AB	Hiss
Affärsverken	El, renhållning och fjärrvärme
Intershape	Webbplats
Telia Sonera AB	Kabel TV och hisstelefon

Efter den senaste stämman 2016-04-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Astrid Gustafsson	Ordförande	Stämman	2018
Dan Jansson	Sekreterare	Stämman	2017
Peter Borenberg	Ledamot	Stämman	2017
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Gunilla Barrdahl		Stämman	2017
Wilhelm Tornerhjelm		Stämman	2017
Emmy Karlsson		Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Björn Leijonbielke	Revisor	Stämman	2017
--------------------	---------	---------	------

**Revisorssuppleanter**

Michael Hultin		Stämman	2017
----------------	--	---------	------

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen ändrade årsavgiften senast 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 2016 uppgick i genomsnitt till 657 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 120 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter  
(standardförbättringar).**

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	

**Årets utförda underhåll**

	<b>Belopp tkr</b>
Underhållsspolning	38
Installation av dörrautomatik	26
Fönstermålning	28

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Renovering norrgavel	2017
Nytt låssystem	2017

Årets resultat är 51 tkr bättre än föregående år tack vare lägre underhålls- och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 181%.

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 225 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

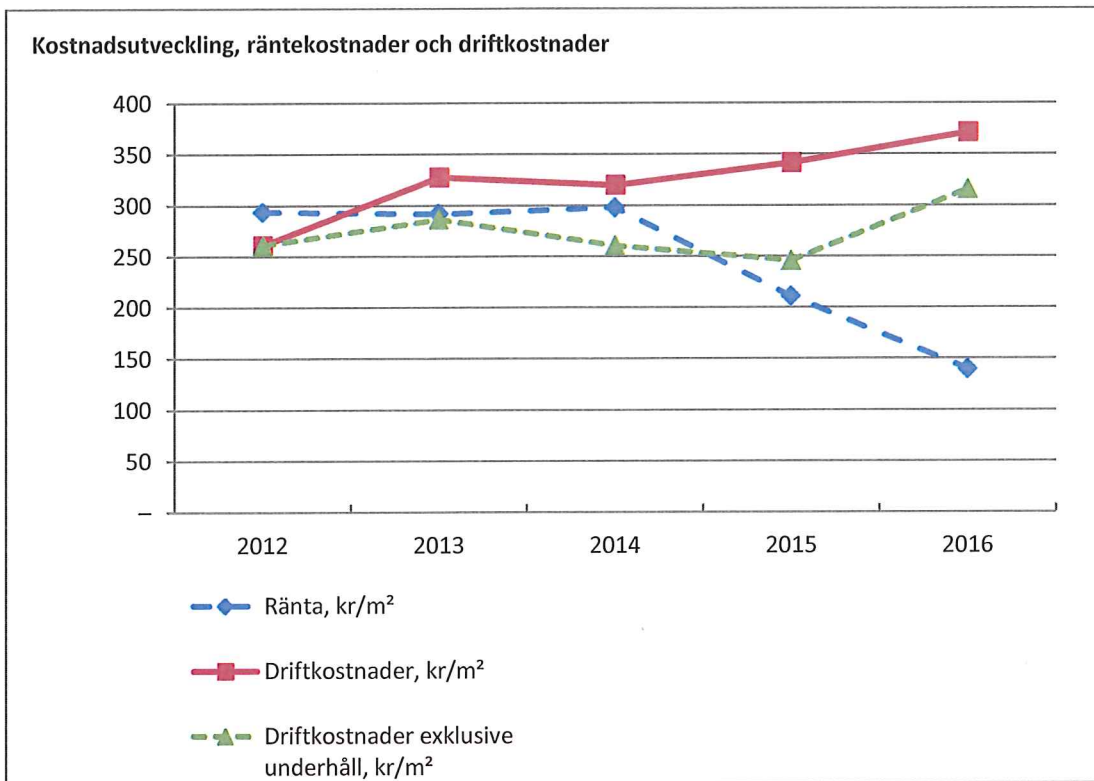
Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 126	1 152	1 173	1 097	1 060
Resultat efter finansiella poster	- 94	- 145	- 255	- 83	53
Årets resultat	- 94	- 145	- 255	- 83	53
Resultat exklusive avskrivningar	225	173	63	6	141
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	145	113	- 17	- 74	61
Avsättning till underhållsfond kr/m²	48	36	48	48	48
Balansomslutning	25 284	25 382	25 639	26 344	25 686
Soliditet	52%	50%	50%	50%	52%
Likviditet	181%	49%	146%	119%	1457%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	657	629	638	594	576
Driftkostnader, kr/m²	371	341	320	327	261
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	315	246	260	286	261
Ränta, kr/m²	140	211	298	292	294
Underhållsfond, kr/m²	1	8	67	78	71
Lån, kr/m²	7 138	7 535	7 602	7 638	7 384



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	516 849	12 569 032	12 999	- 200 733	- 145 053
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 145 053	145 053
Reservering underhållsfond			80 000	- 80 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 91 775	91 775	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	595 000				
Årets resultat					- 93 723
Vid årets slut	1 111 849	12 569 032	1 224	- 334 011	- 93 723

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-345 786
Årets resultat före fondförändring	-93 723
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-80 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 775
Summa underskott	-427 734

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-427 734
----------------------------	----------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 126 461	1 152 291
Övriga rörelseintäkter		8 615	11 437
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 135 076</b>	<b>1 163 728</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	- 613 831	- 564 875
Övriga externa kostnader	3	- 65 185	- 76 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	- 318 540	- 318 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 997 556</b>	<b>- 959 844</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>137 520</b>	<b>203 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 231 274	- 349 098
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 231 243</b>	<b>- 348 937</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 93 723</b>	<b>- 145 053</b>
<b>Årets resultat</b>	5	<b>- 93 723</b>	<b>- 145 053</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	24 587 467	24 887 589
Inventarier, verktyg och installationer	7	73 674	92 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 661 141</b>	<b>24 979 681</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 661 141</b>	<b>24 979 681</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 711	6 718
Övriga fordringar		82	467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 923	12 381
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 716</b>	<b>19 566</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		602 292	383 188
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>602 292</b>	<b>383 188</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>623 008</b>	<b>402 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 284 149</b>	<b>25 382 435</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 680 881	13 085 881
Underhållsfond		1 224	12 999
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 682 105</b>	<b>13 098 880</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 334 011	- 200 733
Årets resultat		- 93 723	- 145 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>- 427 734</b>	<b>- 345 786</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 254 371</b>	<b>12 753 094</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 686 274	11 811 148
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 686 274</b>	<b>11 811 148</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	126 624	659 624
Leverantörsskulder		56 620	46 165
Skatteskulder		952	-
Övriga skulder		17 919	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	141 389	112 404
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>343 504</b>	<b>818 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 284 149</b>	<b>25 382 435</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Tak, fönster, hiss, skorsten och standardft	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

## Not 2 Driftkostnader

Reparationer	120 027	18 839
Underhåll	91 775	158 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 634	33 304
Försäkringspremier	12 381	11 790
Kabel- och digital-TV	11 827	10 880
Obligatoriska besiktningar	2 439	2 360
Förbrukningsmateriel	11 185	3 891
Vatten	91 984	78 098
El	31 544	32 547
Uppvärmning	183 987	192 708
Sophantering och återvinning	22 048	22 049
	<u>613 831</u>	<u>564 875</u>

## Not 3 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	850	—
Förvaltningsarvode	35 794	40 606
IT-kostnader	3 000	2 532
Juridiska kostnader	900	—
Möteskostnader	4 848	9 427
Övriga förvaltningskostnader	900	1 650
Kontorsmateriel	—	138
Telefon och porto	614	366
Medlems- och föreningsavgifter	—	139
Köpta tjänster	14 249	5 610
Konsultarvoden	—	15 642
Bankkostnader	3 370	320
Övriga externa kostnader	660	—
	<u>65 185</u>	<u>76 429</u>

## Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	161 215	161 215
Tak, fönster, hiss, skorsten och standardförbättringar	138 907	138 907
Inventarier	18 418	18 418
	<u>318 540</u>	<u>318 540</u>

## Not 5 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 93 723 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -81 948 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-12-31      2015-12-31

**Not 6 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 298 325	15 298 325
Mark	5 510 000	5 510 000
Tak, fönster, hiss, skorsten och standardförbättringar	4 893 785	4 893 785
Summa anskaffningsvärden	<u>25 702 110</u>	<u>25 702 110</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 466 592	- 305 377
Tak, fönster, hiss, skorsten och standardförbättringar	- 347 929	- 209 022
	<u>- 814 521</u>	<u>- 514 399</u>
Årets avskrivning byggnader	- 161 215	- 161 215
Årets avskrivning tak, fönster, hiss, skorsten och standardförbättringar	- 138 907	- 138 907
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 114 643</u>	<u>- 814 521</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>24 587 467</u>	<u>24 887 589</u>
Varav		
Byggnader	14 670 518	14 831 733
Mark	5 510 000	5 510 000
Tak, fönster, hiss, skorsten och standardförbättringar	4 406 949	4 545 856
Taxeringsvärden		
bostäder	16 133 000	13 524 000
lokaler	1 181 000	1 093 000
Totalt taxeringsvärde	<u>17 314 000</u>	<u>14 617 000</u>
varav byggnader	12 045 000	10 841 000

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	178 701	178 701
Summa anskaffningsvärden	<u>178 701</u>	<u>178 701</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 86 609	- 68 191
	<u>- 86 609</u>	<u>- 68 191</u>
Årets avskrivningar	- 18 418	- 18 418
Inventarier och verktyg	- 18 418	- 18 418
	<u>- 18 418</u>	<u>- 18 418</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 105 027</u>	<u>- 86 609</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>73 674</u>	<u>92 092</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	11 812 898	12 470 772
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 126 624	- 659 624
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	11 686 274	11 811 148

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,09%	2017-06-15	3 061 990			3 061 990
SBAB BANK AB	5,06%	2016-02-12	2 796 250		2 796 250	
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,64%	2015-05-28	3 281 282		66 624	3 214 658
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,26%	2019-01-25		2 250 000	45 000	2 205 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,40%	2017-12-20	3 331 250			3 331 250
			<b>12 470 772</b>	<b>2 250 000</b>	<b>2 907 874</b>	<b>11 812 898</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	28 357	–
Upplupna elkostnader	3 493	2 858
Upplupna värmekostnader	26 596	20 967
Upplupna kostnader för renhållning	2 314	2 320
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 629	86 259
	141 389	112 404


**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

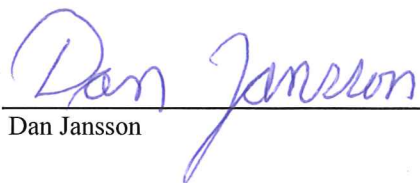
*Ställda säkerheter*

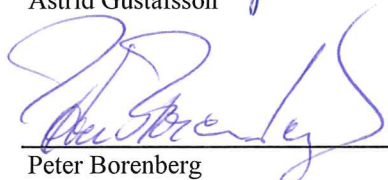
Fastighetsinteckning	12 325 000	12 325 000
Summa ställda pantar	12 325 000	12 325 000




Karlskrona 2017-03-06

  
Astrid Gustafsson

  
Dan Jansson

  
Peter Borenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-06

  
Björn Leijonbielke  
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 2016. 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.

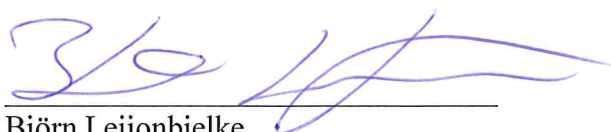
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 2017-03-15



Björn Leijonbielke

Av föreningen utsedd revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

# 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)