

---

# Årsredovisning

**BRF FRIMURAREN 5**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 769620-9589**

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



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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, fastighetservice 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.

## En femåring firades när den fyllde 109 år

I augusti 2015 firade de boende i BRF Frimuraren 5 att föreningen och ägandet av huset fyllde fem år. Men huset är från 1906 så föreningen är än så länge en kort parantes. Festen var en mycket minnesvärd tillställning som finns dokumenterad på vår webbplats.

Men innan dess hann vi med två välbesökta städdagar med premiär för en "golvtvätt" som gjorde altanen ren och fin. Det prunkade som vanligt nere på gården av växter, bär och rabarber. Och en del oss lät sig väl smaka av kryddor, sallad samt några små jordgubbar.

Vi hade även en städdag på hösten och innan jul så kläddes den numera obligatoriska miljö(o)vänliga julgranen.

Men vi gjorde även en hel del nytta i vår fastighet. Vi genomförde en del reparationer som genomgång av element när hösten slog till. Den efterlängtdade förbättringen av ljuset i källaren blev färdig. Föreningen beställde även en automatisk dörröppnare till porten. Dörröppnaren minskar slitaget och underlättar för cyklister. Sex stycken av lägenheterna har beställt och fått nya gröna ytterdörrar.

I slutet av året blev det klart med försäljningen av vår sista hyreslägenhet och därmed är vi en ren bostadsrättsförening. Vi hälsade även sju nya medlemmar välkomna.

Under 2015 hade webbplatsen 1 045 besök mot 814 i fjol. 567 besök gjordes med stationär dator och 478 med mobil eller platta. Antalet sidvisningar var 3 114 mot 2 110 i fjol.

Under årets första månader har arbetet med övernattningslägenheten satt igång, en ny brandsläckare är på plats, soprummet har fått en hylla för säckar. Föreningen har också beställt en omkittning av ett antal fönster på innergården.

Men det mest glädjande är att vi har amorterat av drygt en halvmiljon på ett lån och fått betydligt lägre ränta på samma lån.

Vad som händer i år med vårt hus är upp till dig. Kom med förslag för att göra vårt boende ännu bättre. Vem vet vi kanske får en kristallkrona i vår port eller att vi stensätter gården.

Styrelsen för BRF Frimuraren 5

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FRIMURAREN 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

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 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>
Varav hyresrätter:	59 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	185 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	14 617 000 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.

<b>Företag</b>	<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>
El- och Telekonsult AB	kontor	75 m <sup>2</sup>
TeliaSonera	telefonväxel	20 m <sup>2</sup>
T Johansson tom april 2015	kontor	90 m <sup>2</sup>
J Preutz from maj 2015	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 ingått följande väsentligare avtal:**

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

Efter den senaste stämman 2015-04-16 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	2016
Dan Jansson	Sekreterare	Stämman	2016
Peter Borenberg	Ledamot	Stämman	2017
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Edit Tornerhjelms		Stämman	2016
Lupco Mitrevski		Stämman	2016
Gunilla Barrdahl		Stämman	2016

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Björn Leijonbielke	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
--------------------	-----------------------	---------	------

**Revisorssuppleanter**

Michael Hultin		Stämman	2016
----------------	--	---------	------

**Väsentliga händelser under och efter 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 2015 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 158 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stambyte	1984	
Fönsterbyte	2013	ej fönsterbyte mot gården
Fasadputsning	2013	ej fasadputsning mot gården
Takrenovering	2014	
Ny entréport	2014	
Renovering tvättstuga	2010	
Ny hiss	2011	
Nya termostater	2010	
Ny el trapphus	2010	

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Installation el tvättstuga och källare	15
Byte av entréparti	143

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Installation av dörrautomatik	2016
Nytt låssystem	2016

**Årets resultat** är 110 tkr bättre än föregående år tack vare lägre räntekostnader. Driftkostnaderna exklusive underhållskostnader har minskat med 9 % jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 146% till 49%.

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 173 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

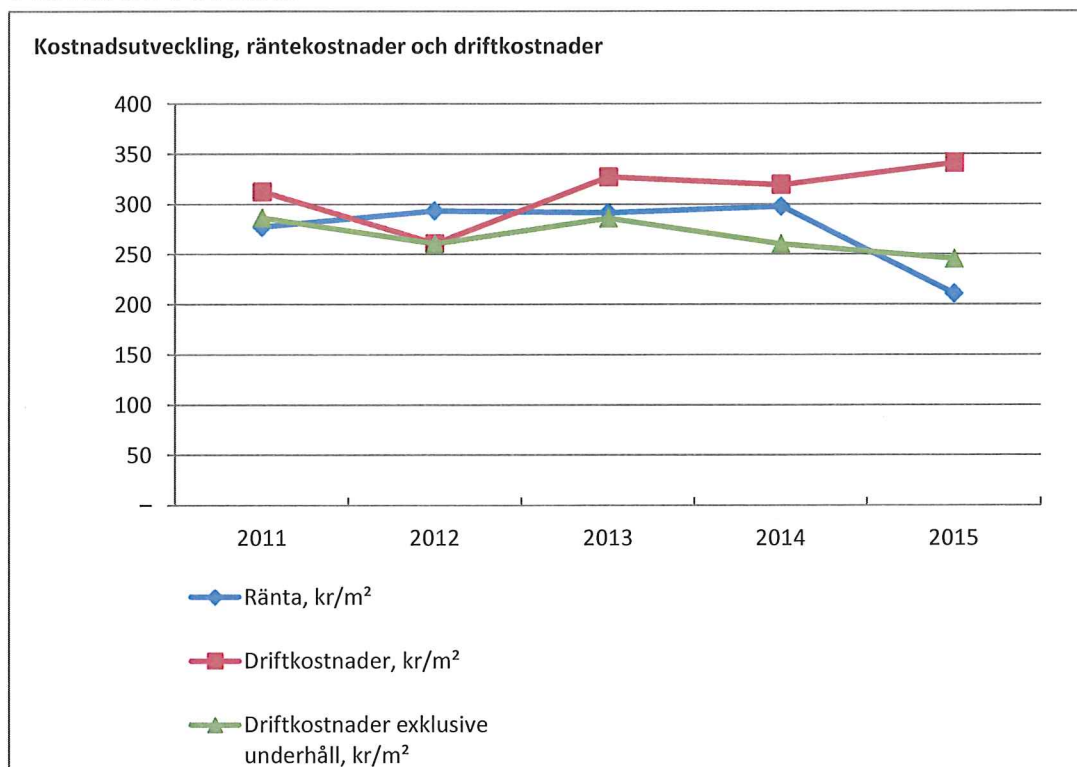
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 152	1 173	1 097	1 060	1 086
Resultat efter finansiella poster	- 145	- 255	- 83	53	17
Årets resultat	- 145	- 255	- 83	53	17
Resultat före avskrivningar	173	63	6	141	72
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	113	- 17	- 74	61	- 8
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	36	48	48	48	48
Balansomslutning	25 382	25 639	26 344	25 686	24 439
Soliditet	50%	50%	50%	52%	49%
Likviditet	49%	146%	119%	1457%	872%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	656	665	619	600	541
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	341	320	327	261	312
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	246	260	286	261	286
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	211	298	292	294	277
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	8	67	78	71	22
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 535	7 602	7 638	7 384	7 420



## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-299 142
Årets resultat före fondförändring	-145 053
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>158 409</u>
Summa underskott	-345 786

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-345 786
----------------------------	----------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 152 291	1 173 103
Övriga rörelseintäkter		11 437	8 438
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 163 728</b>	<b>1 181 541</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	1	- 564 875	- 528 894
Övriga externa kostnader	2	- 76 429	- 96 324
Personalkostnader	3	–	- 2 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	- 318 540	- 318 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 959 844</b>	<b>- 946 706</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>203 884</b>	<b>234 835</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	2 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 349 098	- 492 707
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 348 937</b>	<b>- 489 988</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 145 053</b>	<b>- 255 154</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>- 145 053</b>	<b>- 255 154</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	24 887 589	25 187 711
Inventarier, verktyg och installationer	6	92 092	110 510
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 979 681</b>	<b>25 298 221</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 979 681</b>	<b>25 298 221</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 718	–
Övriga fordringar		467	3 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 381	11 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 566</b>	<b>15 559</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	100 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		383 188	225 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>383 188</b>	<b>225 300</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>402 754</b>	<b>340 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 382 435</b>	<b>25 639 080</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 085 881	13 085 881
Fond för yttre underhåll		12 999	111 408
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>13 098 880</u>	<u>13 197 289</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 200 733	- 43 988
Årets resultat		- 145 053	- 255 154
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 345 786</u>	<u>- 299 142</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>12 753 094</b></u>	<u><b>12 898 147</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 811 148	12 508 240
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 811 148</u>	<u>12 508 240</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	659 624	72 500
Leverantörsskulder		46 165	70 514
Övriga skulder			60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	112 404	89 619
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>818 193</u>	<u>232 693</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>25 382 435</b></u>	<u><b>25 639 080</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		12 325 000	12 325 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>12 325 000</u>	<u>12 325 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2108
Standardförbättringar	Linjär	20	2031
Inventarier	Linjär	10	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Driftkostnader

Reparationer	18 839	66 645
Underhåll	158 409	97 815
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 304	29 934
Försäkringspremier	11 790	11 237
Kabel- och digital-TV	10 880	8 994
Obligatoriska besiktningar	2 360	719
Förbrukningsmateriel	3 891	3 547
Vatten	78 098	79 183
El	32 547	28 060
Uppvärmning	192 708	180 425
Sophantering och återvinning	22 049	22 335
	<u>564 875</u>	<u>528 894</u>

### Not 2 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	–	1 525
Förvaltningsarvode	40 606	54 376
IT-kostnader	2 532	4 189
Möteskostnader	9 427	2 851
Övriga förvaltningskostnader	1 650	1 593
Kontorsmateriel	138	498
Telefon och porto	366	511
Medlems- och föreningsavgifter	139	139
Köpta tjänster	5 610	–
Konsultarvoden	15 642	23 047
Bankkostnader	320	7 595
	<u>76 429</u>	<u>96 324</u>

### Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	1 698
Övriga kostnadsersättningar	–	50
Utbildning, förtroendevalda	–	1 200
Summa	–	<u>2 948</u>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	161 215	161 215
Standardförbättringar	138 907	138 907
Inventarier och verktyg	18 418	18 418
	<u>318 540</u>	<u>318 540</u>



2015-12-31      2014-12-31

**Not 5 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 298 325	15 298 325
Mark	5 510 000	5 510 000
Standardförbättringar	4 893 785	4 893 785
Summa anskaffningsvärden	25 702 110	25 702 110
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 305 377	- 144 162
Standardförbättringar	- 209 022	- 70 115
	- 514 399	- 214 277
Årets avskrivning byggnader	- 161 215	- 161 215
Årets avskrivning standardförbättringar	- 138 907	- 138 907
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 814 521	- 514 399
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 887 589	25 187 711
Varav		
Byggnader	14 831 733	14 992 948
Mark	5 510 000	5 510 000
Standardförbättringar	4 545 856	4 684 763
Taxeringsvärden		
bostäder	13 524 000	13 524 000
lokaler	1 093 000	1 093 000
Totalt taxeringsvärde	14 617 000	14 617 000
<i>varav byggnader</i>	10 841 000	10 841 000

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	178 701	178 701
Summa anskaffningsvärden	178 701	178 701
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 68 191	- 49 773
	- 68 191	- 49 773
Årets avskrivningar	- 18 418	- 18 418
Inventarier och verktyg	- 18 418	- 18 418
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 86 609	- 68 191
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 092	110 510

Not 7 Eget kapital				2015-12-31	2014-12-31
	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	516 849	12 569 032	111 408	- 43 988	- 255 154
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 255 154	255 154
Reservering underhållsfond			60 000	- 60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 158 409	158 409	
Årets resultat					- 145 053
Vid årets slut	516 849	12 569 032	12 999	- 200 733	- 145 053

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -145 053 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 -46 644 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.

#### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 470 772	12 580 740
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 659 624	- 72 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	11 811 148	12 508 240

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	2 856 250		60 000	2 796 250
SWEDBANK	0,78%	2015-05-28	3 331 250		49 968	3 281 282
SWEDBANK	1,40%	2017-12-20	3 331 250			3 331 250
			<b>12 580 740</b>		<b>109 968</b>	<b>12 470 772</b>

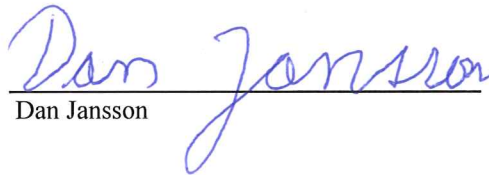
#### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	—	768
Upplupna elkostnader	2 858	—
Upplupna värmekostnader	20 967	20 366
Upplupna kostnader för renhållning	2 320	2 233
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 259	66 252
	112 404	89 619

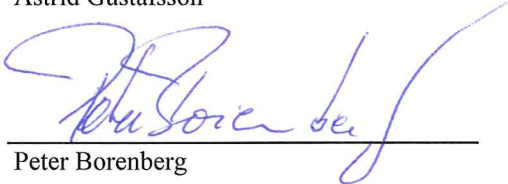
Karlskrona 2016-



Astrid Gustafsson



Dan Jansson



Peter Borenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-



Björn Leijonbielke  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Frimuraren 5

Org.nr (769620-9589)

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Frimuraren 5 för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 den 15 mars 2016



---

Björn Leijonbielke  
Av föreningen utsedd revisor

# Ordlista

## **Anläggningsstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 av 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.

värdepminskning 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.

### **Värdepminskning 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 både 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)