
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Frimuraren 13
Org nr: 769612-4937



Brf Frimuraren 13

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



gr

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frimuraren 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

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 Läroverksvägen 27 A-E och L, 29 A-D, F samt 31 A-E på Lidingö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Varav hyresrätter
15	60	14	1	90	8

Dessutom tillkommer:

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

Total tomtarea	20 261 m ²
Total bostadsarea	4 994 m ²
Varav hyresrätter	440 m ²
Lokaler	217 m ²

Årets taxeringsvärde	77 892 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 892 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,25 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har haft följande avtal under räkenskapsåret:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	B K Kraft AB
Lokalvård	Hy Ekostäd
Trädgårdsskötsel	Lidingö Trädfällning & Trädgårdsservice AB
Hisservice	KONE AB
Försäkring	Brandkontoret
Kabel-TV	ComHem AB
Parkering	Apoca Parkering AB
Elnät	Fortum
Energi	Sala-Heby Energi AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Bergvärmepumpar	IVT/ Energieffektivisering AB
Finansiering	Swedbank
Avloppspolning	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 417 tkr och planerat underhåll för 448 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 750 000 tkr (148 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Underhållsmålning av gemensamma utrymmen	119 tkr
Ventilation	152 tkr
Huskropp fasad	178 tkr

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
Philip Brink	Ordförande	2019
Karin Chenon	Sekreterare	Avgått under räkenskapsåret
Per Arlborg	Vice ordförande	2020
Karin Forhaug	Kassör	2020
Alexander Brannäs	Ledamot	2020
Natalie Siljetal	Ledamot	2020

Styrelsuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Westin	2019
Galina Helmryd	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor 2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens likviditet har under året förändrats från 311 % till 390 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 737 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Medlemsinformation

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Verksamhetsberättelse

Fastighet:

Obligatorisk ventilationskontroll med åtgärder har utförts för Läroverksvägen 31 ABCDE, där samtliga fastigheter har godkända värden. Tillsett funktion för FX-aggregat (värmeåtervinning) som bidrar till att sänka uppvärmningskostnader. Resterande åtgärder sker under kvartal 1 och 2 2019 för Läroverksvägen 27A-D, 29 ABCD och 29F.

Ommålning av parkeringsplatser i hela området.

Brytskydd installerat på portdörrar.

Ramavtalsbeställning för bredband 100/10 från Comhem för alla lägenheter.

Underhåll:

Hissarna på Läroverksvägen 31D, 29B-C, samt 27C har fått nya komponenter för att säkerställa funktion och drift.

Målning av trapphus för Läroverksvägen 27 A, D, E i enhetlig färgkod. Påbörjat ommålningsprojekt som kommer att löpa hela 2019.

Bergvärmepumparna har genomgåts med årlig service och slitagedelar har bytts ut.

Systematiskt Brandskyddsarbete upprättat med årliga kontroller och installation av sammankopplade brandvarnare i alla fastigheter.

Omfattande renovering av husgrunder, fasader och takpaneler/plåtdetaljer för Läroverksvägen 29 ABCD och garagelänga med målning och putslagning, samt dräneringslösning mot rabatt på baksida.

Trädgård:

Föreningen har även ideell trädgårdsgrupp som sköter om rabatter och blomsterarrangemang. Vintertid binds kransar och sätts upp vid portarna.

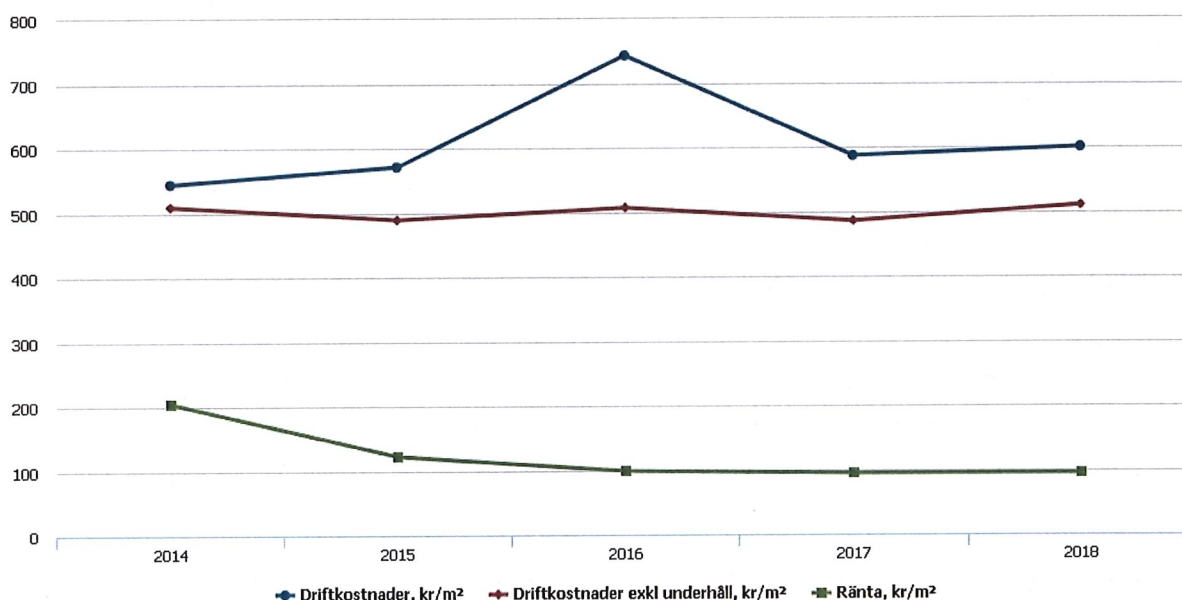
Sommar- och vinterskötsel sköts enligt avtal.

Städ- och föreningsdagar:

Föreningen har två städdagar per år med mycket stort deltagande, en uppskattad åtgärd som lyfter vårt fina parkområde. Vid första advent har vi en tradition med glöggmingel och julgranständning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 685	4 667	4 513	4 075	3 824
Årets resultat	24	-67	-879	-840	-1 075
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	144	148	105	204
Balansomslutning	93 863	94 209	94 549	98 268	92 228
Soliditet %	64	64	64	62	61
Likviditet %	390	311	270	181	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	792	792	780	712	661
Driftkostnader, kr/m ²	600	587	743	571	544
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	510	486	507	489	509
Ränta, kr/m ²	95	95	99	122	204
Underhållsfond, kr/m ²	346	295	251	192	169
Lån, kr/m ²	6 333	6 380	6 576	7 193	6 941



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

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnader kr/ m², ränta kr/ m², underhållsfond kr/ m², och lån kr/ m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

gr

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 295 561	9 451 005	53 433 861	1 502 883	-68 470 505	-67 498
Disposition enl. årsstämmobeslut					-67 498	67 498
Reservering underhållsfond				750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-448 428	448 428	
Överföring från uppskrivningsfonden			-490 219		490 219	
Årets resultat						24 223
Vid årets slut	64 295 561	9 451 005	52 943 642	1 804 455	-68 349 356	24 223

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-68 538 003
Årets resultat	24 223
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	448 428
Årets överföring från uppskrivningsfond	490 219
Summa	-68 325 133

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-68 325 133**

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		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 685 455	4 667 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 285	17 261
Summa rörelseintäkter		4 827 740	4 684 622
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 126 504	-3 058 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 737	-235 000
Personalkostnader	Not 6	-209 527	-205 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-713 189	-764 949
Summa rörelsekostnader		-4 314 957	-4 263 609
Rörelseresultat		512 782	421 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 477	8 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 036	-496 548
Summa finansiella poster		-488 559	-488 511
Resultat efter finansiella poster		24 223	-67 498
Årets resultat		24 223	-67 498

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	90 335 155	91 048 344
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 335 155	91 048 344
Summa anläggningstillgångar		90 335 155	91 048 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 247	2 404
Övriga fordringar		10 267	13 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	222 138	79 861
Summa kortfristiga fordringar		238 652	95 676
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 289 578	3 065 179
Summa kassa och bank		3 289 578	3 065 179
Summa omsättningstillgångar		3 528 230	3 160 855
Summa tillgångar		93 863 385	94 209 199

gr

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	73 746 566	73 746 566	
Uppskrivningsfond	52 943 642	53 433 861	
Fond för yttre underhåll	1 804 455	1 502 883	
Summa bundet eget kapital	128 494 663	128 683 310	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-68 349 356	-68 470 505	
Årets resultat	24 223	-67 498	
Summa fritt eget kapital	-68 325 133	-68 538 003	
Summa eget kapital	60 169 530	60 145 306	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	32 798 750	33 048 750
Summa långfristiga skulder		32 798 750	33 048 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörskulder		258 056	88 168
Övriga skulder	Not 12	18 437	19 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	418 612	707 772
Summa kortfristiga skulder		895 105	1 015 142
Summa eget kapital och skulder		93 863 385	94 209 199

sg

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Bergvärmehål	Linjär	200
Bergvärmepump	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 607 404	3 607 379
Årsavgifter, lokaler	36 468	36 467
Hyror, bostäder	477 183	468 892
Hyror, lokaler	242 994	250 344
Hyror, garage	23 400	19 900
Hyror, p-platser	247 300	247 013
Hyror, övriga	48 068	29 084
Rabatter	-2 250	-1 800
Elavgifter	4 888	10 082
Summa nettoomsättning	4 685 455	4 667 361

8

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avgifter Digitala tjänster	63 990	0
Tillvalsavgifter	6 660	6 660
Övriga ersättningar - <i>Panförskrivnings- & överlåtelseavgifter</i>	20 066	8 960
Fakturerade kostnader - <i>Inkasso</i>	1 620	1 620
Öresutjämning	-9	21
Övriga rörelseintäkter - <i>Skadestånd</i>	8 958	0
Försäkringsersättning	41 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	142 285	17 261

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-448 428	-523 469
Reparationer	-416 512	-442 750
Självrisk	0	-8 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 576	-124 640
Försäkringspremier	-89 704	-86 014
Digitala tjänster	-144 697	-82 717
Systematiskt brandskyddsarbete	-84 710	0
Serviceavtal - <i>Hissar</i>	-33 670	0
Obligatoriska besiktningar	-6 591	-81 854
Bevakningskostnader	-3 750	-625
Snö- och halkbekämpning	-109 196	-75 101
Förbrukningsinventarier	-10 616	-22 124
Vatten	-122 597	-128 815
Fastighetsel	-817 347	-841 795
Sophantering och återvinning	-235 437	-208 150
Förvaltningsarvode drift	-476 673	-431 335
Summa driftkostnader	-3 126 504	-3 058 290

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-181 335	-177 353
IT-kostnader	-7 587	-5 488
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-9 125
Övriga förvaltningskostnader	-23 973	-2 204
Kreditupplysningar	-5 400	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 722	-15 456
Kontorsmateriel	-1 297	-3 642
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-6 840	-6 840
Konsultarvoden	-1 112	0
Bankkostnader	-2 972	-2 185
Övriga externa kostnader	0	-10 905
Summa övriga externa kostnader	-265 737	-235 000

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-162 620	-156 800
Utbildning	-625	-3 319
Sociala kostnader	-46 282	-45 251
Summa personalkostnader	-209 527	-205 370

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-713 189	-713 189
Avskrivning Markanläggningar	0	-51 760
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-713 189	-764 949

So

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 482 005	9 482 005
Mark	23 710 040	23 710 040
Bergvärmepump	6 216 521	6 216 521
Markanläggning	517 591	517 591
	39 926 157	39 926 157
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 926 157	39 926 157
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-774 373	-694 383
Markanläggning	-517 591	-465 831
Bergvärmepump	-1 019 710	-876 730
	- 2 311 674	- 2 036 944
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-79 990	-79 990
Årets avskrivning bergvärmepump	-142 980	-142 980
Årets avskrivning markanläggningar	0	-51 760
	- 222 970	- 274 730
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 534 644	- 2 311 674
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	56 343 150	56 343 150
Ingående nedskrivningar	-2 909 289	-2 419 070
Årets nedskrivningar	-490 219	-490 219
	52 943 642	53 433 861
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 335 155	91 048 344
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	892 000	892 000
Totalt taxeringsvärde	77 892 000	77 892 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 785 000</i>	<i>45 785 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 107 000</i>	<i>32 107 000</i>

8

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 811	57 811
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 272	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 418	21 008
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 636	1 042
Upplupen intäkt - <i>Försäkringsersättning</i>	41 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 138	79 861

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel - <i>SBAB</i>	2 023 814	2 016 445
Transaktionskonto - <i>Swedbank</i>	1 265 764	1 048 734
Summa kassa och bank	3 289 578	3 065 179

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	32 998 750	33 248 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 798 750	33 048 750

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,55%	Rörligt	5 300 000	0	200 000	5 100 000
SWEDBANK	1,83%	2019-09-25	9 316 250	0	0	9 316 250
SWEDBANK	1,53%	2020-03-25	9 316 250	0	0	9 316 250
SWEDBANK	1,44%	2021-02-25	9 316 250	0	50 000	9 266 250
Summa			33 248 750	0	250 000	32 998 750

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Tillgodo boende	16 862	16 862
Avräkning påminnelseavgifter	1 575	2 340
Summa övriga skulder	18 437	19 202

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	34 818	47 666
Upplupna driftskostnader	37 423	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	141 342
Upplupna elkostnader	92 864	123 482
Upplupna vattenavgifter	21 000	16 303
Upplupna kostnader för renhållning	6 131	7 292
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 876	338 987
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418 612	707 772

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	36 562 000	36 562 000

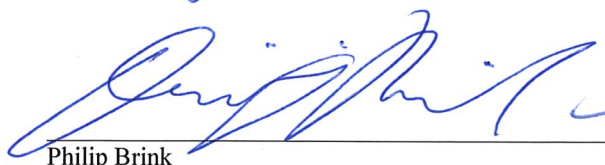
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Lidingö 6/5-19
Ort och datum



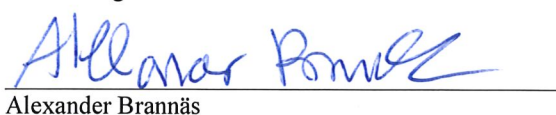
Philip Brink



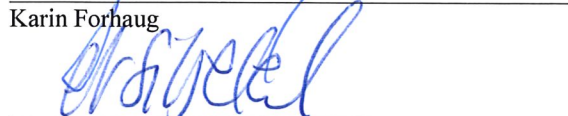
Per Arlborg



Karin Forhaug



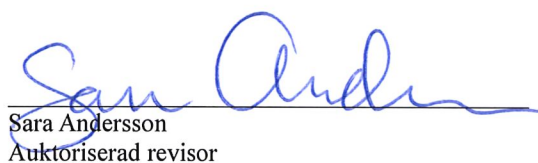
Alexander Brannäs



Natalie Siljetal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Frimuraren 13
organisationsnummer 769612-4937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frimuraren 13 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frimuraren 13 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 8 maj 2019

Deloitte AB

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 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 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, 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

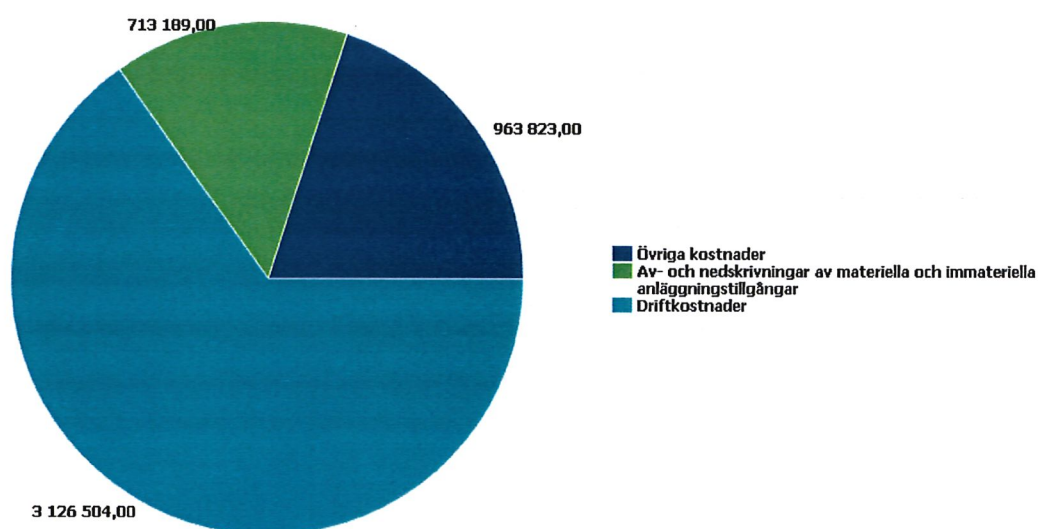
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 126 504	3 058 290
Övriga externa kostnader	265 737	235 000
Personalkostnader	209 527	205 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	713 189	764 949
Finansiella poster	488 559	488 511
Summa kostnader	4 803 516	4 752 120



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, fastighetservice 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

