

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Frimuraren 5  
Org nr: 7696209589



---

# 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Frimuraren 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-08.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är 111 tkr bättre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader och lösen av ett lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 881% till 431%.

I resultatet ingår avskrivningar med 316 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal bostadsrättslokaler	1
Antal hyresrättslokaler	2



Total tomtarea	617 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 470 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	95 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	90 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 185 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde	23 581 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 581 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
El- och Telekonsult AB	75
TeliaSonera	20

Intäkter från lokallhyror utgör ca 10,53 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har följande avtal

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Hiss	Alt Hiss AB
El, renhållning och fjärrvärme	Affärsverken
Webbplats	Intershape
TV, bredband och hisstelefon	Telia Sonera AB
Hissbesiktning	Kiwa AB
Entré/hisstäd och halkbekämpning	HS Städ AB



## 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 19 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1984	
Fönsterbyte	2013	ej fönsterbyte mot gården
Fasadputsning	2013	ej fasadputsning mot gården
Takreovering	2014	
Renovering tvättstuga	2010	
Ny hiss	2011	
Nya termostater	2010	
Ny el trapphus	2010	
Byte av entréparti	2015	
Stamspolning	2016	
Låsbyte m.m.	2017	

### Planerat underhåll

	År
Åtgärd yttertak inkl stuprör	2024



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thomas Sander	Ordförande	2024
Erik Lundmark	Ledamot	2024
John Karlsson	Ledamot	2025
Peter Borenberg	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniela Bezner	Suppleant	2024
Maja Knutsson	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Björn Leijonbielke	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Mikael Hultin

### Valberedning

Marion Darlison

Jesper Bleeke

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

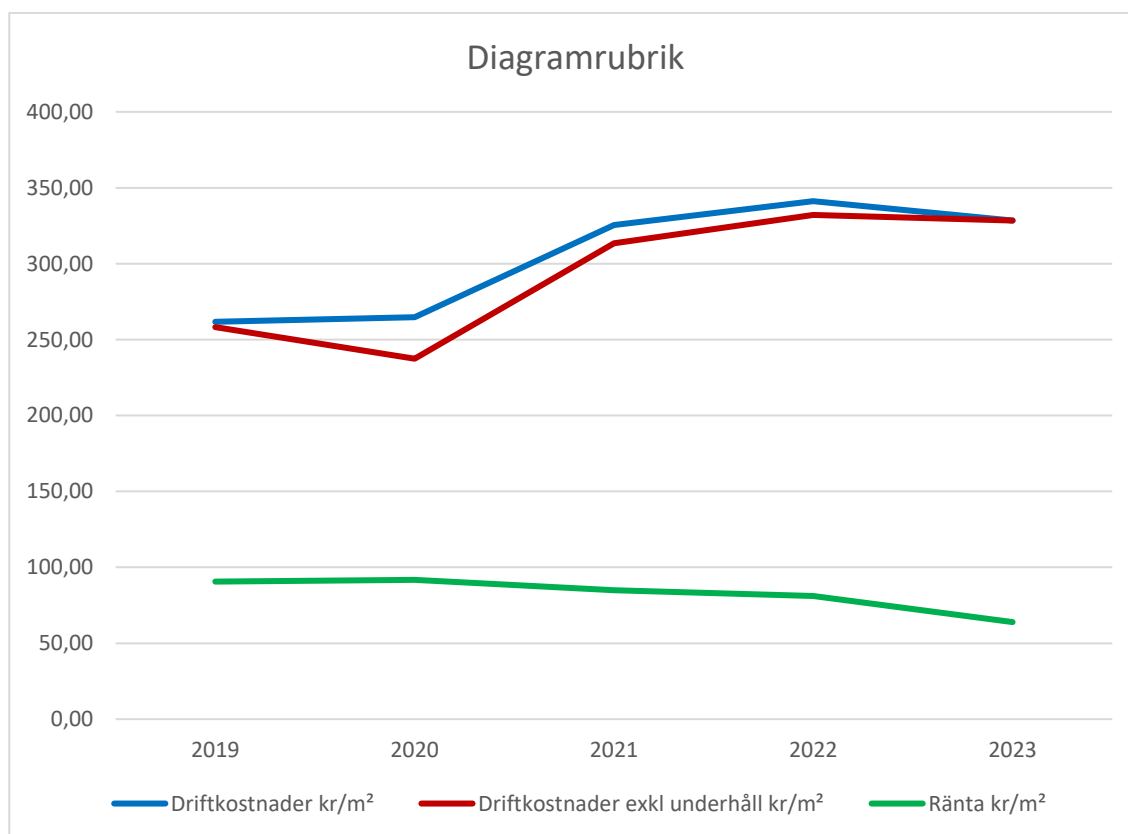
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 193 316	1 116 642	1 143 480	1 159 796	1 154 916
Resultat efter finansiella poster	195 357	83 659	119 759	175 099	192 497
Resultat exkl avskrivningar	316 007	399 667	437 959	508 977	526 375
Årets kassaflöde	-1 474 380	1 288 033	257 036	360 286	431 441
Soliditet %	62	58	55	55	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	92	85	83	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	767	735	683	663	663
Driftkostnader kr/kvm	328	341	325	265	262
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	328	332	314	237	258
Energikostnad kr/kvm	214	203	211	167	178
Underhållsfond kr/kvm	621	500	388	279	216
Sparande kr/kvm	191	251	277	335	322
Skuldsättning kr/kvm	5 408	6 591	6 686	6 781	6 871
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 089	7 420	7 527	7 634	7 736
Räntekänslighet %	7,9	10,1	11,0	11,5	11,7





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 569 032	2 111 849	827 226	-508 797	83 659
Disposition enl. årsstämmobeslut				83 659	-83 659
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Årets resultat					195 357
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 569 032</b>	<b>2 111 849</b>	<b>1 027 226</b>	<b>-625 138</b>	<b>195 357</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-425 138
Årets resultat	195 357
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
<b>Summa</b>	<b>-429 781</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 429 781**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 193 316	1 116 642
Övriga rörelseintäkter	67 397	62 013
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 260 713</b>	<b>1 178 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 2	-564 615
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 152
Personalkostnader	0	-655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-316 007	-316 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-962 330</b>	<b>-975 429</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>298 383</b>	<b>203 226</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 789	14 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	-105 815	-134 253
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-103 026</b>	<b>-119 566</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>195 357</b>	<b>83 659</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>195 357</b>	<b>83 659</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 4	23 206 943	23 522 950
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 206 943</b>	<b>23 522 950</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 206 943</b>	<b>23 522 950</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	6
Övriga fordringar		196	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	37 523	32 973
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 719</b>	<b>33 141</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 165 972	2 640 352
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 165 972</b>	<b>2 640 352</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 203 691</b>	<b>2 673 493</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 410 634</b>	<b>26 196 443</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	14 680 881	14 680 881	
Fond för yttre underhåll	1 027 226	827 226	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 708 107</b>	<b>15 508 107</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-625 138	-508 797	
Årets resultat	195 357	83 659	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-429 781</b>	<b>-425 138</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 278 326</b>	<b>15 082 969</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	8 852 911	10 810 155
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 852 911</b>	<b>10 810 155</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		97 244	97 244
Leverantörsskulder		30 783	30 208
Skatteskulder		3 153	619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	148 217	175 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>279 397</b>	<b>303 319</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 410 634</b>	<b>26 196 443</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	195 357	83 659
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	316 007	316 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>511 364</b>	<b>399 666</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 578	8 810
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-23 922	-23 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-28 500</b>	<b>-14 389</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 957 244	-97 244
Försäljning lokal		1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 474 380</b>	<b>1 288 033</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 474 380</b>	<b>1 288 033</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 640 352</b>	<b>1 352 319</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 165 972</b>	<b>2 640 352</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.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	100
Tak, fönster, hiss, skorsten och standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	0	-15 000
Reparationer	-19 355	-49 746
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 412	-41 152
Försäkringspremier	-22 756	-20 317
TV och bredband	-61 299	-61 299
Serviceavtal	-1 531	-1 409
Obligatoriska besiktningar	0	-913
Förbrukningsinventarier	-4 327	-140
Vatten	-98 219	-81 316
Fastighetsel	-54 842	-66 840
Uppvärmning	-201 668	-187 629
Sophantering och återvinning	-37 224	-37 304
Förvaltningsarvode extra	0	-1 550
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-543 632</b>	<b>-564 615</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-80 665	-60 384
IT-kostnader	-2 369	-7 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 745	0
Inkassokostnader	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-1 449
Möteskostnader och samkväm	-3 867	-6 929
Kontorsmateriel	0	-125
Tele	-612	-820
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Konsultarvoden	-5 128	-13 075
Bankkostnader	-2 248	-2 820
Övriga externa kostnader	0	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-102 691</b>	<b>-94 152</b>





## Not 4 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 298 325	15 298 325
Mark	5 510 000	5 510 000
Standardförbättringar	5 694 613	5 694 613
	<b>26 502 938</b>	<b>26 502 938</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>26 502 938</b>	<b>26 502 938</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-1 594 865	-1 433 689
Standardförbättringar	-1 385 122	-1 230 291
	<b>-2 979 987</b>	<b>-2 663 980</b>

#### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-161 176	-161 176
Årets avskrivning standardförbättringar	-154 831	-154 831
	<b>-316 007</b>	<b>-316 007</b>

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**-3 295 994**      **-2 979 987**

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**23 206 943**      **23 522 951**

#### Varav

Byggnader	13 542 283	13 703 460
Mark	5 510 000	5 510 000
Standardförbättringar	4 154 660	4 309 491

### Taxeringsvärden

Bostäder	22 200 000	22 200 000
Lokaler	1 381 000	1 381 000

#### Totalt taxeringsvärde

**23 581 000**      **23 581 000**

*varav byggnader*

*16 561 000*      *16 561 000*

*varav mark*

*7 020 000*      *7 020 000*



**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	27 306	22 756
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 217	10 217
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>37 523</b>	<b>32 973</b>

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	10 810 155	10 907 399
Avbetalning lån	-1 860 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-97 244	-97 244
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 852 911</b>	<b>10 810 155</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2023-01-25	1 860 000,00	0,00	1 860 000,00	0,00
SWEDBANK	1,06%	2025-05-23	2 901 235,00	0,00	30 620,00	2 870 615,00
SWEDBANK	0,99%	2025-10-24	2 814 914,00	0,00	66 624,00	2 748 290,00
SWEDBANK	1,37%	2026-12-22	3 331 250,00	0,00	0,00	3 331 250,00
<b>Summa</b>			<b>10 907 399,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 957 244,00</b>	<b>8 950 155,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 97 244 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 388 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 463 935 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	5 664	10 833
Upplupna elkostnader	5 570	11 590
Upplupna värmekostnader	33 801	32 880
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 181	119 945
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>148 217</b>	<b>175 248</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 656 000	12 656 000



## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

---

Thomas Sander

---

Erik Lundmark

---

John Karlsson

---

Peter Borenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

---

Björn Leijonbielke  
Förtroendevald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

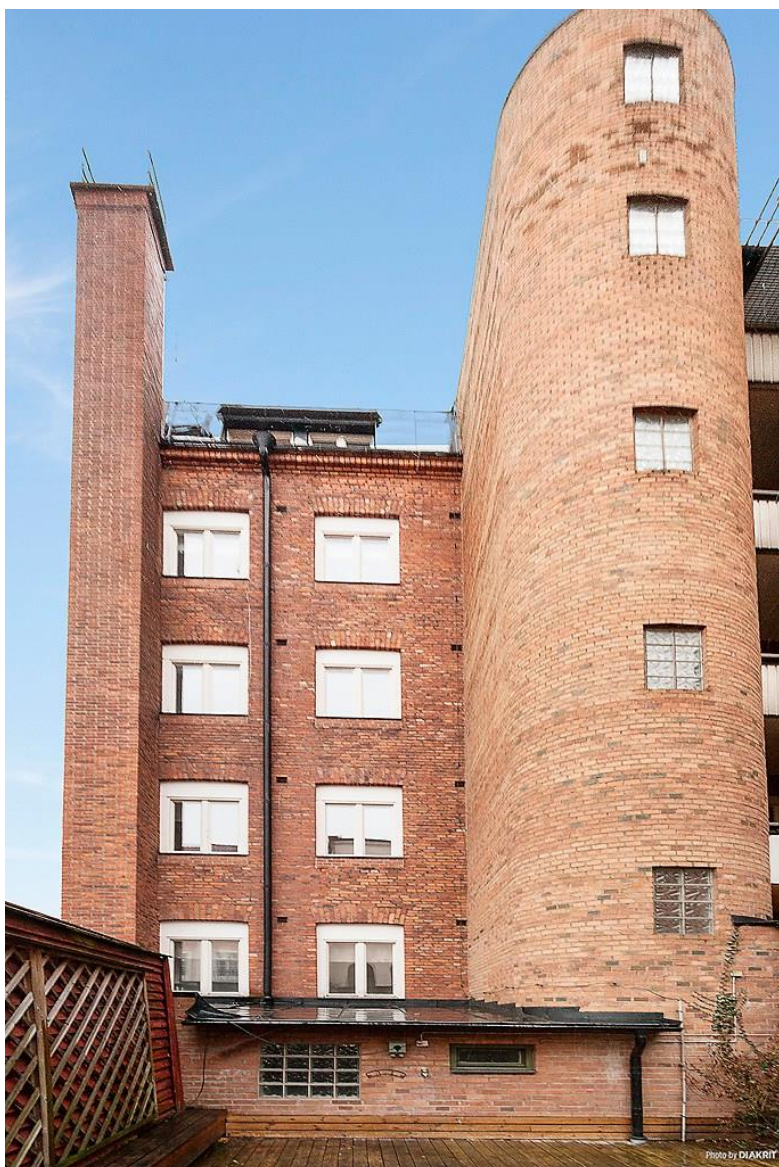
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# 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.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514248365

## Dokument

ÅR 211993 2023

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-04-02 13:30:51 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)

Färdigställt 2024-04-03 12:50:52 CEST (+0200)

## Signerare

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

[helen.petersson@riksbyggen.se](mailto:helen.petersson@riksbyggen.se)

Signerade 2024-04-02 13:30:51 CEST (+0200)

Thomas Sander (TS)

[ojesand@gmail.com](mailto:ojesand@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS SANDER"

Signerade 2024-04-02 13:35:30 CEST (+0200)

Peter Borenberg (PB)

[peter@borenberg.se](mailto:peter@borenberg.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BORENBERG"

Signerade 2024-04-02 18:18:51 CEST (+0200)

John Karlsson (JK)

[john@eboxen.net](mailto:john@eboxen.net)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN KARLSSON"

Signerade 2024-04-03 11:04:52 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557514248365

Erik Lundmark (EL)  
*erik.m.lundmark@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Melker Lundmark"  
Signerade 2024-04-03 12:09:10 CEST (+0200)*

Björn Leijonbielke (BL)  
*bjorn.leijonbielke@bth.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Christer Trolle Leijonbielke"  
Signerade 2024-04-03 12:50:52 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

