

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10



EU

g.m.
K.L.

KE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-09. Ekonomisk plan registrerades 2008-10-29.
Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-09.

Föreningen tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheten:

Föreningen innehar fastigheten Göteborg Källtorp 5:5 i Göteborgs kommun och förvärvades 2008. Förvärvet skedde via en så kallad bolagsombildning där föreningen köpte samtliga andelar i Fastighets AB Balsaminen 299. Föreningen köpte därefter fastigheten av dotterbolaget till bokfört värde. Därav uppstår det i det egna kapitalet stora bokföringsmässiga underskottet. Fastigheten har därefter skrivits upp till, vid den tidpunkten, verkligt värde. Den 6 augusti 2011 framlades en slutredovisning. Bolaget är därmed upplöst och utskriftsdatum har per den 17 augusti 2011 registrerats hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har följt en teknisk rapport/besiktningsprotokoll som upprättades 2008 och sträckt sig till 2019. Fastigheten bedöms va i gott skick (se nedan).

Nedanstående har genomförts eller planeras:

Badrumsrenovering, 2009-2010. Renovering av tvättstuga, 2010. Byte av fönster och fasadrenovering, 2010. Byte av entré dörrar och källardörrar, 2010-2011. Byte av källarfönster, 2011. Renovering av grund och fasad samt omdränering, 2011-2012. Asfaltering parkeringsplatser, anläggning av ny gräsmatta samt grusgångar (återställning dränering), 2013. Nybyggnation av altandäck, 2013. Renovering av samtliga trapphus, 2015. Omfattande renovering av fasaden, 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 012 kvm, varav 844 kvm utgör lägenhetsyta och 168 kvm lokalyta. Byggnaden innehåller 16 lägenheter varav 14 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt. Föreningen upplåter även ett antal förråd med hyresrätt.

Föreningens medlemmar

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under året 2 st överlåtits. I föreningen finns 2 st beviljade andrahandsuthyrningar. Föreningens policy för andrahandsuthyrningar följer gängse regler.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt beslut av styrelsen i enlighet med stadgarna.

KE
A
EU
R.K.

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Styrelsens sammansättning

Vald på ordinarie föreningsstämma 3 juni 2020.

Peter Björkberg	Omval	Ordförande
Robert Hallman	Omval	Ledamot
Emil Korsell	Omval	Ledamot
Karin Ewertsson	Omval	Ledamot
Emil Ursholm	Nyval	Ledamot
Linnéa Östberg	Nyval	Ledamot

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Chris Carlsson, auktoriserad revisor på BDO Göteborg KB.

Valberedning

Jurgen Hering

Yukari Hoshino-Noda

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens fasad har genomgått en omfattande renovering samt målats om. Styrelsen har haft en aktiv representant som följt arbetet under hela etableringen och som granskat slutresultatet. Fasadrenoveringen och målningen har genomförts med ett mycket gott slutresultat genom den av styrelsen upphandlade entreprenören.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga planerade åtgärder eller händelser finns för den närmsta perioden efter räkenskapsårets slut.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 86 tkr och en total avskrivningstid på 105 år.

Ingen avgiftshöjning är planerad för 2021.

Flerårsjämförelse

	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning avgifter/hyror	658 764	661 409	661 572	660 011	666 170
Årets resultat	-892 811	-211 410	140 027	74 318	13 373
Balansomslutning	11 007 280	11 453 100	11 698 253	11 571 127	11 560 255
Soliditet (%)*	57,3%	62,9%	63,4%	62,9%	62,3%
Kassalikviditet (%)*	178,2%	360,0%	461,9%	411,2%	301,3%

*=Definition av nyckeltal se not 10 (sid 10)

KE
KA
EU
guy

Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Uppskriv- ning byggnad	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 912 003	2 511 473	5 759 842	455 552	-13 435 810
Avskr. uppskrivning			-40 590		40 590
Avsättning yttre fond				67 287	-67 287
Årets resultat					-892 811
Belopp vid årets utgång	11 912 003	2 511 473	5 719 252	522 839	-14 355 319

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad förlust enligt stämmobeslut 2020	-13 435 811
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-67 287
årets avskrivning av uppskrivning byggnad	40 590
årets resultat	-892 811
	<u>-14 355 319</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-14 355 319
-14 355 319

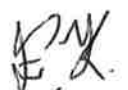
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

KE
RO
EU
JMK

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter, bostäder		97 780	97 780
Hyror förråd/parkering		57 268	59 913
Årsavgifter		503 716	503 716
Försäkringsersättningar		107 437	0
Övriga rörelseintäkter		<u>5 972</u>	<u>6 471</u>
		772 173	667 880
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-141 005	-162 730
Reparation och underhåll	4	-1 189 286	-376 596
Taxebundna kostnader	5	-134 152	-132 766
Övriga externa kostnader	6	-64 769	-70 061
Avskrivningar	1, 7	<u>-85 639</u>	<u>-85 639</u>
		-1 614 851	-827 792
Rörelseresultat		-842 678	-159 912
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-50 133</u>	<u>-51 498</u>
		-50 133	-51 498
Resultat efter finansiella poster		-892 811	-211 410
Årets resultat		-892 811	-211 410

KE

 EU


BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2020-12-31

2019-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

10 671 943

10 757 582

10 671 943

10 757 582

Summa anläggningstillgångar

10 671 943

10 757 582

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifter/hyror

778

1 628

Övriga fordringar

9

9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 258

20 940

23 045

22 577

Kassa och bank

312 292

672 941

Summa omsättningstillgångar

335 337

695 518

SUMMA TILLGÅNGAR

11 007 280

11 453 100

KE
KH
EU
RM

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	11 912 003	11 912 003
Upplåtelseavgifter	2 511 473	2 511 473
Uppskrivning byggnad/mark	5 719 253	5 759 842
Fond för yttre underhåll	522 839	455 552
	<u>20 665 568</u>	<u>20 638 870</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-13 462 508	-13 224 400
Årets resultat	-892 811	-211 410
	<u>-14 355 319</u>	<u>-13 435 810</u>

Summa eget kapital

6 310 249 7 203 060

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	4 508 874	4 056 916
Summa långfristiga skulder	<u>4 508 874</u>	<u>4 056 916</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	46 792	41 792
Leverantörsskulder	24 566	32 062
Aktuell skatteskuld	27 154	26 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 645	92 948
Summa kortfristiga skulder	<u>188 157</u>	<u>193 124</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 007 280 11 453 100

KE
EU
R
J

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Uppskrivning av fastigheten (byggnad och mark) har skett under 2008 till taxeringsvärdet p g a att en värdering av fastigheten visar ett högre värde än det bokförda. Till följd av uppskrivningen av byggnad och mark så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga. Vid en ev. framtida försäljning av byggnaden kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Då föreningen förväntas nyttja byggnad och mark under hela dess ekonomiska livslängd utfaller inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen. Från och med 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan på 105 år beräknat från anskaffningsåret 2008. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2020	2019
Avskrivningar		
Byggnader	105 år	105 år
Uppskrivning byggnad	105 år	105 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

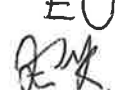
Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	73 067	71 116
Fastighetsskötsel, extra	9 218	4 686
Vinterväghållning	0	3 925
OVK. energidekl. m.m.	0	23 744
Bevakning	1 138	1 094
Gård/städdag	2 207	7 046
Förbrukningsmtrl.	2 830	1 953
Försäkringspremie	25 391	22 844
Fastighetsavg/skatt	27 154	26 322
	141 005	162 730

NOTER

	2020	2019
Not 4 Reparation och underhåll		
Tvättstuga	0	1 214
Lås/dörrar	4 321	305 540
VVS	472	11 396
Elinstallationer	5 456	0
Huskropp utvändigt	1 051 527	0
Markytor	0	9 000
Konsultationer/underhållsplan	0	37 668
Vattenskador	127 510	0
Övrigt	0	11 778
	<u>1 189 286</u>	<u>376 596</u>
Not 5 Taxebundna kostnader		
El	15 050	16 268
Värme	72 412	73 858
Vatten	32 490	29 008
Sophämtning/rehållning	14 200	13 632
	<u>134 152</u>	<u>132 766</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	13 313	11 381
Förvaltningsarvode	32 332	31 836
Fövaltningsarvode, extra	3 310	4 185
Administration	1 706	2 239
Korttidsinventarier	12 368	18 727
Bankkostnader	1 740	1 693
	<u>64 769</u>	<u>70 061</u>
Not 7 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffning, byggnad och mark	5 320 000	5 320 000
Ingående uppskrivning, byggnad och mark	6 058 280	6 058 280
Totalt anskaffningsvärde	11 378 280	11 378 280
Ingående ackumulerad avskrivning byggnad	-322 261	-277 212
Ingående ackumulerad avskrivning uppskrivning	-298 437	-257 847
Ingående ackumulerad avskrivning totalt	-620 698	-535 059
Årets avskrivning byggnad	-45 049	-45 049
Årets avskrivning uppskrivning	-40 590	-40 590
Årets avskrivning	-85 639	-85 639
Utgående ackumulerad avskrivning	-706 337	-620 698
Planenligt restvärde vid årets slut	10 671 943	10 757 582
Varav mark	2 814 331	2 814 331
Taxeringsvärde		
Byggnad	10 429 000	10 429 000
Mark	12 000 000	12 000 000
	<u>22 429 000</u>	<u>22 429 000</u>

KE

 EU


NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	Villkors- ändring	Ränta 31-dec	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek AB	2023-09-30	0,95%	498 750	0
	Stadshypotek AB	2022-10-30	1,18%	1 344 000	1 358 000
	Stadshypotek AB	2021-10-30	1,23%	2 037 416	2 058 208
	Stadshypotek AB	2023-09-30	1,00%	675 500	682 500
	Summa långfristiga skulder			4 555 666	4 098 708
	Kortfristig del långfristiga skulder			-46 792	-41 792
	Summa långfristiga skulder			4 508 874	4 056 916
Not 9	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser				
	Ställda säkerheter			6 600 000	6 600 000
	Eventualförbindelser			Inga	Inga
Not 10	Definition av nyckeltal				
	Soliditet:				
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				
	Kassalikviditet:				
	Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder				

Göteborg den 15/6 2021



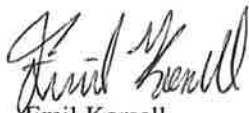
Peter Björkberg
Ordförande



Robert Hallman
Ledamot



Emil Ursholm
Ledamot



Emil Korsell
Ledamot



Karin Ewertsson
Ledamot



Linnéa Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/6-2021



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Muraren i Göteborg
Org.nr. 769614-3812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Muraren i Göteborg för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Muraren i Göteborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22 juni 2021



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor