

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Muraren
Org nr: 717600-2900



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Muraren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-07-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 272 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sala Backe 23:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 111 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Murargatan 14-18 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
27	35	35	14	111

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
14	54

Total tomtarea 8 638 m²

Total bostadsarea 6 426 m²

Årets taxeringsvärde 67 737 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 67 737 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Sinnesfrid	Lokalvård
ComHem	Kabel -TV
Parkia	Parkering
A3	Internet
Certego	Nyckelrekvisition och förvaring av huvudnyckel

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 484 tkr och planerat underhåll för 538 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: I enlighet med styrelsens bedömning finns ett underhållsbehov på 20 722 tkr för de närmaste 13 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 594 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Säkerhetsdörr	2002
Fönsterbyte	2004
Gjutit nya balkonger	2005
Fuktisolering grund	2010
Radonsanering, förstärkt ventilation	2010
Asfaltering p-platser	2010
Fastighetscentral och byte av huvudledning	2013
Målning källare	2015
Stamspolning	2015
Gjutning av fasadstöd	2017
Byte av garageportar samt fönster i källare & trapphus	2017
Rengöring av tak, tegel och balkonger	2017
Målning trappuppgångar samt byte av armaturer för belysning	2018
Renovering av avloppstammar	2018
Målning	2019
Stamspolning	2019
Takentreprenad inkl. hängrännor/stuprör hus 14 & 16	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning tvättstuga	35 075
Byte stamventiler	203 080
OVK	99 744
Takentreprenad inkl. hängrännor/stuprör hus 14 & 16	200 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Jesper Wall	Ordförande
Roland Thalén	Vice ordförande
Daniel Asplund	Sekreterare
Michael Walldén	Ledamot
Ulf Åsander	Ledamot
Lawrence Mackrory	Ledamot
Vakant	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Borev Revision AB	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 522	4 332	4 159	4 042	4 040
Resultat efter finansiella poster	-186	-3 002	-3 816	-1 921	360
Balansomslutning	16 599	18 556	18 721	16 424	18 520
Soliditet %	0	1	17	43	48
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	86	176	130	161	309
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	292	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	672	646	621	604	604
Lån, kr/m ²	2 420	2 465	1 886	1 295	1 347

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	383 300	0	2 787 997	-3 002 327
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 002 327	3 002 327
Reservering underhållsfond		1 653 633	-1 653 633	
Ianspråktagande av underhållsfond		-537 899	537 899	
Årets resultat				-185 520
Vid årets slut	383 300	1 115 734	-1 330 064	-185 520

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-214 330
Årets resultat	-185 520
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 653 633
Årets ianspråktagande av underhållsfond	537 899
Summa	-1 515 585

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 515 585**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 522 266	4 331 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 104	617 768
Summa rörelseintäkter		4 590 370	4 949 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 598 752	-6 738 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 113	-217 027
Personalkostnader	Not 6	-255 739	-327 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-457 363	-449 379
Summa rörelsekostnader		-4 547 967	-7 732 033
Rörelseresultat		42 403	-2 782 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-60	2 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-227 862	-222 346
Summa finansiella poster		-227 922	-219 945
Resultat efter finansiella poster		-185 520	-3 002 327
Årets resultat		-185 520	-3 002 327

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 092 053	12 539 835
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	84 627	94 207
Summa materiella anläggningstillgångar		12 176 679	12 634 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	927 024	927 024
Summa finansiella anläggningstillgångar		927 024	927 024
Summa anläggningstillgångar		13 103 703	13 561 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 982	120
Övriga fordringar	Not 14	243 303	249 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	204 291	102 929
Summa kortfristiga fordringar		451 576	352 124
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 043 675	4 642 716
Summa kassa och bank		3 043 675	4 642 716
Summa omsättningstillgångar		3 495 250	4 994 840
Summa tillgångar		16 598 953	18 555 906



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	383 300	383 300
Fond för yttre underhåll	1 115 735	0
Summa bundet eget kapital	1 499 035	383 300
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 330 065	2 787 997
Årets resultat	-185 520	-3 002 327
Summa fritt eget kapital	-1 515 585	-214 330
Summa eget kapital	-16 550	168 970
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 557 258
Summa långfristiga skulder		12 557 258
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 994 797
Leverantörsskulder	Not 18	324 041
Övriga skulder	Not 19	115 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	623 660
Summa kortfristiga skulder		4 058 245
Summa eget kapital och skulder	16 598 953	18 555 906

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	50 år
Installationer	Linjär	10 år
Inventarier	Linjär	5-10 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Standardförbättringar	Linjär	10-40 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 319 448	4 150 606
Hyrer, lokaler	11 210	8 524
Hyrer, garage	67 200	60 984
Hyrer, p-platser	127 830	116 010
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 622	-3 082
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	-493
Rabatter	-200	-666
Summa nettoomsättning	4 522 266	4 331 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	30 141	18 999
Fakturerade kostnader	1 260	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-2
Erhållna skadestånd	12 713	0
Övriga rörelseintäkter	23 989	63 971
Försäkringsersättningar	0	532 280
Summa övriga rörelseintäkter	68 104	617 768

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-537 899	-3 871 259
Reparationer	-484 046	-239 180
Självrisk	0	-40 144
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-167 989	-162 217
Försäkringspremier	-78 764	-78 913
Kabel- och digital-TV	-307 498	-304 516
Pcb/Radonsanering	-10 270	0
Serviceavtal	-1 078	-14 007
Obligatoriska besiktningar	0	-37 500
Snö- och halkbekämpning	-4 788	-14 514
Förbrukningsinventarier	-13 158	-48 771
Vatten	-276 808	-227 573
Fastighetsel	-170 510	-162 885
Uppvärmning	-828 005	-813 172
Sophantering och återvinning	-144 405	-124 442
Förvaltningsarvode drift	-573 535	-599 415
Summa driftskostnader	-3 598 752	-6 738 510

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-137 754	-148 929
IT-kostnader	-4 657	-2 231
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-8 608	-14 652
Kreditupplysningar	-450	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 146	-16 744
Representation	-4 013	-6 681
Kontorsmateriel	-18 362	-4 591
Telefon och porto	0	-86
Tidskrifter och facklitteratur	-299	-299
Bankkostnader	-2 225	-3 590
Övriga externa kostnader	-4 600	0
Summa övriga externa kostnader	-236 113	-217 027

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-90 000	-166 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-129 104	-89 100
Sociala kostnader	-36 635	-71 267
Summa personalkostnader	-255 739	-327 117

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-99 675	-99 675
Avskrivning Markanläggningar	-4 531	-4 531
Avskrivningar tillkommande utgifter	-343 577	-343 577
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 580	-1 597
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-457 363	-449 379

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-131	2 117
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	70	284
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-60	2 401

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-227 862	-196 421
Övriga finansiella kostnader	0	-25 925
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-227 862	-222 346

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 983 752	4 983 752
Mark	1 751 048	1 751 048
Standardförbättringar	13 324 202	13 324 202
Markanläggning	90 613	90 613
	20 149 615	20 149 615
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 149 615	20 149 615

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 837 751	-1 738 076
Standardförbättringar	-5 694 998	-5 351 421
Markanläggningar	-77 031	-72 500
	-7 609 780	-7 161 997

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 675	-99 675
Årets avskrivning standardförbättringar	-343 577	-343 577
Årets avskrivning markanläggningar	-4 530	-4 531
	-447 782	-447 783

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 057 562	-7 609 780
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 046 326	3 146 001
Mark	1 751 048	1 751 048
Standardförbättringar	7 285 627	7 629 204
Markanläggningar	9 052	13 582

Totalt taxeringsvärde

	67 737 000	67 737 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 286 000</i>	<i>46 286 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 451 000</i>	<i>21 451 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	923 668	900 470
Installationer	52 250	52 250
	975 918	952 720
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	95 804
	0	95 804
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-72 606
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-72 606
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	975 918	975 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-829 461	-900 470
Installationer	-52 250	-52 250
	-881 711	-952 720
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	72 606
	0	72 606
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 580	-1 597
	-9 580	-1 597
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-891 291	-881 711
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 627	94 207
Varav		
Inventarier och verktyg	84 627	94 207

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga finansiella instrument	927 024	927 024
Summa andra långfristiga fordringar	927 024	927 024

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 982	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 982	120

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	63 385	69 157
Skattekonto	179 918	179 918
Summa övriga fordringar	243 303	249 075

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 059
Förutbetalda försäkringspremier	99 681	0
Förutbetalda driftkostnader	912	896
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 438	33 667
Förutbetald vattenavgift	18 726	0
Förutbetald renhållning	2 755	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	46 759	31 084
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 020	36 224
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 291	102 929

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	311 945	311 017
Transaktionskonto	2 731 729	4 331 699
Summa kassa och bank	3 043 675	4 642 716



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 552 055	15 841 801
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 809	-289 256
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 862 988	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 557 258	15 552 545

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,83%	2020-12-28	931 000,00	-880 000,00	51 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2021-09-30	0,00	880 000,00	17 000,00	863 000,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2021-09-30	2 099 988,00	0,00	100 000,00	1 999 988,00
SWEDBANK	1,83%	2022-09-23	4 810 813,00	0,00	121 746,00	4 689 067,00
SWEDBANK	1,05%	2022-11-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,60%	2023-11-24	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
Summa			15 841 801,00	0,00	289 746,00	15 552 055,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två antal lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder.
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 131 809 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	324 041	1 722 465
Summa leverantörsskulder	324 041	1 722 465

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	38 722	39 880
Skuld sociala avgifter och skatter	77 026	0
Summa övriga skulder	115 748	39 880

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	54 327
Upplupna räntekostnader	23 303	24 464
Upplupna driftskostnader	43 152	21 875
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 061	3 367
Upplupna elkostnader	7 907	0
Upplupna värmekostnader	108 241	109 192
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	0	189 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 875	6 800
Beräknat förvaltningsarvode	4 591	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	398 529	357 915
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623 660	782 790

Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala 10/2-2021

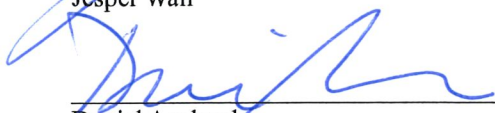
Ort och datum



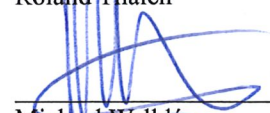
Jesper Wall



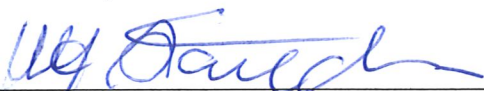
Roland Thalén



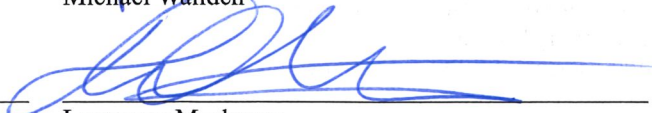
Daniel Asplund



Michael Walldén



Ulf Åsander



Lawrence Mackrory

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-05



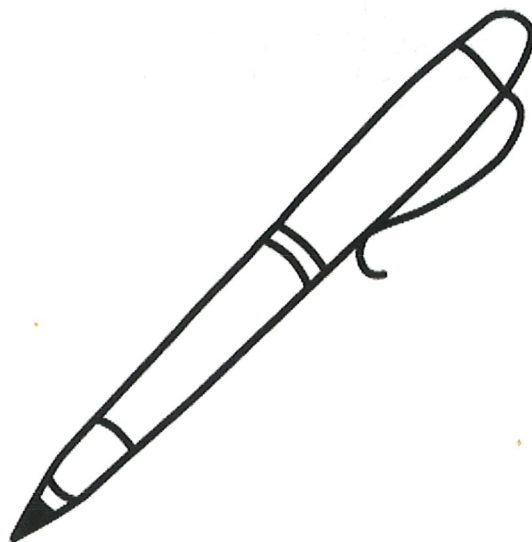
Borev Revision AB

TOMAS ERICSON
Authentifierad revisor

Styrelsens ord

Händelser under det gångna året:

- Relining av garage
 - Staket uppsatt vid sophus
 - Utredning och påbörjad projektering av fasadbyte
 - Föreningen har tecknat avtal med en ny städfirma (Sinnesfrid)
 - Underhåll av varmvatten har genomförts
 - Brytskydd har installerats på alla föreningens ytterdörrar och källardörrar
 - Miljö och hälsoskyddstillsyn har genomförts
 - Radonmätning har genomförts
 - Digitala möten har införts vid behov
-
- Vi har haft 4 större försäkringsärenden som hanterats, vattenskador och grov skadegörelse
 - 2 styrelsemedlemmar har flyttat från föreningen



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Muraren, org.nr 717600-2900

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Muraren för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 har utförts av andra revisorer som lämnat en revisionsberättelse daterad den 31 mars 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Muraren för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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.

Uppsala den 5 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 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 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 Muraren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Muraren 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



