
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Muraren
Org nr: 717600-2900



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor:

Styrelsens ord
Ordlista
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Muraren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 449 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 553 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 52 899 000 kr

KF

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
HSB	Vice värd
Städfirma F.Ö.L	Lokalvård
ComHem	Kaabl-TV
Parkia	Parkering
Alltele	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 239 tkr och planerat underhåll för 3 871 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: I enlighet med styrelsens bedömning finns ett underhållsbehov på 22 417 tkr för de närmaste 14 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 601 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning	18 044
Stamspolning	353 215
Takentreprenad inkl. hängrännor/stuprör hus 14 & 16	3 500 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Roland Thalén	Ordförande
Lovisa Parke	Sekreterare
Anders Näslund	Vice ordförande
Jesper Wall	Ledamot
Ulf Åsander	Ledamot
Daniel Asplund	Ledamot
Mikael Waldén	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 332	4 159	4 042	4 040	4 043
Resultat efter finansiella poster	-3 002	-3 816	-1 921	360	491
Balansomslutning	18 556	18 721	16 424	18 520	19 840
Soliditet %	1	17	43	48	43
Likviditet %	176	130	161	309	429
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	621	604	604	604
Lån, kr/m ²	2 465	1 886	1 295	1 347	1 623

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	1 604 000	5 000 333	-3 816 336
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 816 336	3 816 336
Reservering underhållsfond		1 619 633	-1 619 633	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 223 633	3 223 633	
Årets resultat				-3 002 327
Vid årets slut	383 300	0	2 787 997	-3 002 327

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 183 996
Årets resultat	-3 002 327
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 619 633
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 223 633
Summa	-214 330

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 214 330

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 331 883	4 158 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	617 768	67 775
Summa rörelseintäkter		4 949 651	4 226 538
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 738 510	-7 042 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 027	-212 599
Personalkostnader	Not 6	-327 117	-203 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-449 379	-447 783
Summa rörelsekostnader		-7 732 033	-7 906 819
Rörelseresultat		-2 782 382	-3 680 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 401	2 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-222 346	-138 121
Summa finansiella poster		-219 945	-136 055
Resultat efter finansiella poster		-3 002 327	-3 816 336
Årets resultat		-3 002 327	-3 816 336



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 539 835	12 987 618
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	94 207	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 634 043	12 987 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	927 024	927 024
Summa finansiella anläggningstillgångar		927 024	927 024
Summa anläggningstillgångar		13 561 066	13 914 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	120	3
Övriga fordringar	Not 14	249 075	255 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	102 929	160 072
Summa kortfristiga fordringar		352 124	415 970
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 642 716	4 390 930
Summa kassa och bank		4 642 716	4 390 930
Summa omsättningstillgångar		4 994 840	4 806 900
Summa tillgångar		18 555 906	18 721 541



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	383 300	383 300
Fond för yttre underhåll	0	1 604 000
Summa bundet eget kapital	383 300	1 987 300
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 787 997	5 000 333
Årets resultat	-3 002 327	-3 816 336
Summa fritt eget kapital	-214 330	1 183 996
Summa eget kapital	168 970	3 171 297
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 552 545
Summa långfristiga skulder	15 552 545	11 841 927
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	289 256
Leverantörsskulder	Not 18	1 722 465
Övriga skulder	Not 19	39 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	782 790
Summa kortfristiga skulder	2 834 391	3 708 318
Summa eget kapital och skulder	18 555 906	18 721 541

KF

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 150 606	3 993 651
Hyror, lokaler	8 524	8 524
Hyror, garage	60 984	54 768
Hyror, p-platser	116 010	104 385
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 082	-2 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-493	-265
Rabatter	-666	0
Summa nettoomsättning	4 331 883	4 158 763

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	18 999	38 081
Fakturerade kostnader	2 520	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	3
Övriga rörelseintäkter	63 971	29 331
Försäkringsersättningar	532 280	0
Summa övriga rörelseintäkter	617 768	67 775

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-3 871 259	-3 630 073
Reparationer	-239 180	-880 371
Självrisk	-40 144	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 217	-155 397
Försäkringspremier	-78 913	-77 610
Kabel- och digital-TV	-304 516	-301 933
Serviceavtal	-14 007	-28 211
Obligatoriska besiktningar	-37 500	0
Snö- och halkbekämpning	-14 514	-10 320
Förbrukningsinventarier	-48 771	-9 785
Vatten	-227 573	-233 070
Fastighetsel	-162 885	-162 230
Uppvärmning	-813 172	-833 410
Sophantering och återvinning	-124 442	-135 056
Förvaltningsarvode drift	-599 415	-585 493
Summa driftkostnader	-6 738 510	-7 042 959

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-148 929	-131 269
IT-kostnader	-2 231	-639
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 652	-28 349
Kreditupplysningar	-3 600	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 744	-34 532
Representation	-6 681	0
Kontorsmateriel	-4 591	0
Telefon och porto	-86	0
Tidskrifter och facklitteratur	-299	0
Bankkostnader	-3 590	-1 910
Summa övriga externa kostnader	-217 027	-212 599

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Sammanträdesarvoden	-166 750	-103 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-89 100	-59 400
Sociala kostnader	-71 267	-40 829
Summa personalkostnader	-327 117	-203 479

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-99 675	-99 675
Avskrivning Markanläggningar	-4 531	-4 531
Avskrivningar tillkommande utgifter	-343 577	-343 577
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 597	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-449 379	-447 783

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 117	2 222
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	284	31
Övriga ränteintäkter	0	-187
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 401	2 066

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-196 421	-136 946
Övriga räntekostnader	0	-1 175
Övriga finansiella kostnader	-25 925	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-222 346	-138 121

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 738 076	-1 638 401
Standardförbättringar	-5 351 421	-5 007 844
Markanläggningar	-72 500	-67 970
	-7 161 997	-6 714 215

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 609 780	-7 161 998
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 146 001	3 245 676
Mark	1 751 048	1 751 048
Standardförbättringar	7 629 204	7 972 781
Markanläggningar	13 582	18 112

Totalt taxeringsvärde

	67 737 000	52 899 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 286 000</i>	<i>37 219 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 451 000</i>	<i>15 680 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	900 470	900 470
Installationer	52 250	52 250
	952 720	952 720
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg*	95 804	
	95 804	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg**	-72 606	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-72 606	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	975 918	952 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-900 470	-900 470
Installationer	-52 250	-52 250
	-952 720	-952 720
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	72 606	
	72 606	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 597	0
Installationer	0	0
	-1 597	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 207	0
Varav		
Inventarier och verktyg	94 207	0
Installationer	0	0

*Årets anskaffning av Inventarier och verktyg avser inköpta tvättmaskiner

**Utrangering av Inventarier och verktyg avser gamla tvättmaskiner

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga finansiella instrument	927 024	927 024
Summa andra långfristiga fordringar	927 024	927 024

KF

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	3

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	69 157	75 977
Skattekonto	179 918	179 918
Summa övriga fordringar	249 075	255 895

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteutgifter	1 059	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	78 913
Förutbetalda driftkostnader	896	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 667	32 817
Förutbetald renhållning	0	2 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	45 599
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 084	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 224	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 929	160 072

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	311 017	309 959
Transaktionskonto	4 331 699	4 080 971
Summa kassa och bank	4 642 716	4 390 930

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	15 841 801	12 121 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-289 256	-280 023
Långfristig skuld vid årets slut	15 552 545	11 841 927

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,4%	rörligt	999 000,00	0,00	68 000,00	931 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-09-30	2 199 988,00	0,00	100 000,00	2 099 988,00
SWEDBANK	1,83%	2022-09-23	4 922 962,00	0,00	112 149,00	4 810 813,00
SWEDBANK	1,05%	2022-11-25	0,00	4 000 000,00	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			12 121 950,00	4 000 000,00	280 149,00	15 841 801,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 289 256 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	1 722 465	2 010 871
Summa leverantörsskulder	1 722 465	2 010 871

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	39 880	74 684
Skuld sociala avgifter och skatter	0	56 126
Avräkning hyror och avgifter	0	-360
Summa övriga skulder	39 880	130 450

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	54 327	0
Upplupna räntekostnader	24 464	22 787
Upplupna driftskostnader	21 875	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 367	1 053 481
Upplupna värmekostnader	109 192	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	189 850	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 800	42 256
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 915	153 449
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	782 790	1 286 974

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 913 000	14 773 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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.

Styrelsens underskrifter

Uppsala 20-03-02

Ort och datum

Roland Thalén

Roland Thalén

Lovisa Parke

Lovisa Parke

Anders Näslund

Anders Näslund

Jesper Wall

Jesper Wall

Ulf Åsander

Ulf Åsander

Daniel Asplund

Daniel Asplund

Mikael Walden

Mikael Walden

Vår revisionsberättelse har lämnats

31 mars 2020

KPMG

KPMG

Auktoriserad revisor

KARL FRANZOS

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Muraren för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Muraren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uppsala den 31 mars 2020

KPMG AB

Karin François

Auktoriserad revisor

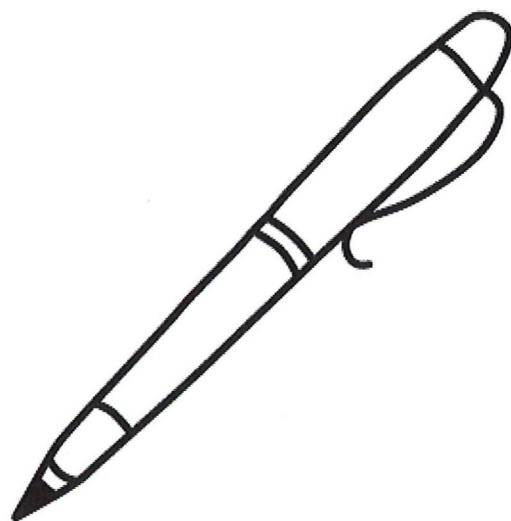
Styrelsens ord

Under 2019 har styrelsen administrerat och förvaltat föreningens fastighet och gemensamma intressen. Inom ramen för de löpande och dagliga uppgifterna har överlåtelser, andrahandsuthyrningar och stöd för medlemmarna hanterats. Vattenskadorna i lägenheter och en lägenhetsbrand har krävt en del stöd från styrelsen då dessa skador haft påverkan på föreningens gemensamma infrastruktur. Ett omfattande arbete har genomförts i syfte att rätta till alla fel och brister som identifierats kopplat mot den underkända OVK besiktning som har utförts.

Förebyggande underhåll har genomförts i enlighet med underhållsplanen och avhjälpande underhåll har hanterats löpande efter behov. Styrelsen har genomfört en statuskontroll av samtliga lägenheter där exempelvis kontroll av vattenläckage och ventilation har genomförts. Takentreprenaden för renovering av taken på hus 14 och 16 har påbörjats, stamspolning har genomförts och två nya tvättmaskiner har köpts in. Samtliga källardörrar har försetts med brytskydd i syfte att förhindra inbrott.

Underhållsplanen har uppdaterats och legat till grund för den budget som styrelsen antagit och beslutat om för perioden 2020-2025. Styrelsen har tecknat ett nytt banklån om 4 Mkr samt beslutat om att höja avgiften med 4% från 1 januari 2020 för att täcka kommande utgifter.

Ett nytt avtal för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har skrivits med Upplands Boservice. Vicevårdsupdraget har även under 2019 utförts av styrelsen.



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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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.

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

