
Årsredovisning

BRF MURAREN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 717600-2900

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
27	39	30	15

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
14	54

Total tomtarea: 8 638 m²
Total bostadsarea: 6 425 m²

Årets taxeringsvärde 44 377 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 44 377 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 4%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 132 tkr och planerat underhåll för 101 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

I enlighet med styrelsens bedömning finns ett underhållsbehov på 7 650 000 kr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 850 000 kr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättmaskin	42
Elcentraler	59

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Städfirma F.Ö.L	Lokalvård
Com Hem	Kabeltv
Parkia	Parkering
Alltele	Internet
Swesafe	Nyckelrekvisition till medlemmar och förvaring av huvudnyckel

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

			Vald t.o.m. årsstämman
Styrelse			
Ordinarie ledamöter			
Jesper Wall	Ordförande	Stämman	2015
Roland Thalén	Vice ordförande	Stämman	2015
Christian Rick	Sekreterare	Stämman	2016
Anna Petersson	Ledamot	Stämman	2016
Boo Calson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Therese Hallberg		Stämman	2015
Ulf Åsander		Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Valberedning			
Jaqueline Elgh		Stämman	
Lena Calson		Stämman	
Vicevärd			
Ulf Åsander	Vice värd	Styrelsen	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 353 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har föreningen tecknat en gruppanslutning till internet. En tvättmaskin har bytts, låsknappar för uppassering har monterats i trapphusen och diverse förbättringsmålningar i trappuppgångar och tvättstugor har utförts. Vid årsskiftet utökade föreningen sopsorteringen och nu finns möjligheter att slänga allt förutom elektronik och farligt avfall.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 045	3 896	3 898	3 778	3 781
Årets resultat	875	999	146	- 375	- 3 154
Soliditet	41%	36%	32%	31%	30%
Likviditet	349%	348%	102%	42%	75%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	604	580	580	563	563
Ränta, kr/m ²	52	58	76	78	76
Lån, kr/m ²	1 659	1 882	1 926	1 959	1 995

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 864 609
Årets resultat före fondförändring	874 739
Summa överskott	4 739 348
Avsättning till underhållsfond	-840 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 372
Att balansera i ny räkning	4 000 720

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 043 989	3 895 022
Inkassointäkter		687	930
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 044 676</u>	<u>3 895 952</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-2 131 705	-2 131 902
Fastighetsadministration	3	- 160 194	- 151 214
Personalkostnader	4	- 86 869	- 109 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 478 159	- 478 159
Summa rörelsekostnader		<u>-2 856 927</u>	<u>-2 870 630</u>
Rörelseresultat		1 187 749	1 025 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	22 442	345 841
Räntekostnader och liknande poster		- 335 453	- 372 574
Summa finansiella poster		<u>- 313 011</u>	<u>- 26 733</u>
Resultat efter finansiella poster		874 739	998 589
Årets resultat		<u>874 739</u>	<u>998 589</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 815 535	15 263 318
Inventarier, verktyg och installationer	8	116 330	146 706
Summa materiella anläggningstillgångar		14 931 865	15 410 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Företagsobligation Swedbank		927 024	927 024
Summa finansiella anläggningstillgångar		927 024	927 024
Summa anläggningstillgångar		15 858 888	16 337 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	30
Övriga fordringar	9	285 237	265 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 843	61 734
Summa kortfristiga fordringar		344 080	327 335
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	823 618	2 450 227
Summa kassa och bank		823 618	2 450 227
Summa omsättningstillgångar		3 667 697	3 777 563
SUMMA TILLGÅNGAR		19 526 586	20 114 610

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		383 300	383 300
Fond för yttre underhåll		2 935 685	2 186 330
Summa bundet eget kapital		<u>3 318 985</u>	<u>2 569 630</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 864 609	3 615 375
Årets resultat		874 739	998 589
Summa fritt eget kapital		<u>4 739 348</u>	<u>4 613 964</u>
Summa eget kapital		<u>8 058 333</u>	<u>7 183 594</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 416 465	11 846 220
Summa långfristiga skulder		<u>10 416 465</u>	<u>11 846 220</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	244 392	244 392
Leverantörsskulder		230 619	232 249
Övriga kortfristiga skulder	15	82 747	123 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	494 030	484 943
Summa kortfristiga skulder		<u>1 051 788</u>	<u>1 084 796</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 526 586</u>	<u>20 114 610</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		14 773 000	14 773 000
Summa ställda säkerheter		<u>14 773 000</u>	<u>14 773 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 877 304	3 728 177
Hyror, lokaler	3 000	3 000
Hyror, garage	54 810	54 810
Hyror, p-platser	104 755	104 755
Hyror, övriga	5 562	5 562
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 442	- 1 282
	<u>4 043 989</u>	<u>3 895 022</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	131 755	100 454
Underhåll	101 372	90 645
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	135 770	135 770
Försäkringspremier	55 758	40 187
Kabel- och digital-TV	110 948	108 588
Fastighetsskötsel	252 049	255 295
Städning gemensamma utrymmen	106 319	115 895
Obligatoriska besiktningar	11 330	-
Snö- och halkbekämpning	5 325	8 882
Förbrukningsmateriel	8 005	15 878
Vatten	180 152	184 681
El	124 211	145 099
Uppvärmning	778 129	817 262
Sophantering och återvinning	130 583	113 265
	<u>2 131 705</u>	<u>2 131 902</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 3 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	117 786	117 973
IT-kostnader	1 398	932
Juridiska kostnader	675	1 350
Arvode, yrkesrevisorer	13 725	10 725
Möteskostnader	2 380	7 027
Övriga förvaltningskostnader	950	900
Kontorsmateriel	7 685	5 908
Telefon och porto	5 423	4 758
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	166
Tidskrifter och facklitteratur	–	308
Köpta tjänster	4 667	–
Bankkostnader	410	360
Övriga externa kostnader	5 095	807
	<u>160 194</u>	<u>151 214</u>

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	–	3 560
Lön till fastighetsskötare	35 910	48 060
Sammanträdesarvoden	36 000	43 410
Arvode vicevärd	71 910	95 030
Summa	14 959	14 325
Sociala kostnader	86 869	109 355

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 675	99 675
Markanläggningar	4 531	4 531
Standardförbättringar	343 577	343 577
Maskiner och inventarier	25 151	25 151
Installationer	5 225	5 225
	<u>478 159</u>	<u>478 159</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	2 507	619
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	18 690	11 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	89	–
Övriga ränteintäkter	1 156	921
Övriga finansiella intäkter	–	332 761
	<u>22 442</u>	<u>345 841</u>

2
KFA

2014-12-31 2013-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

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

Summa anskaffningsvärden 20 149 615 20 149 615

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 239 701	-1 140 026
Standardförbättringar	-3 596 750	-3 253 173
Markanläggningar	- 49 846	- 45 315

-4 886 297 -4 438 514

Årets avskrivning byggnader - 99 675 - 99 675

Årets avskrivning standardförbättringar - 343 577 - 343 577

Årets avskrivning markanläggningar - 4 531 - 4 531

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 334 080 -4 886 297

Restvärde enligt plan vid årets slut 14 815 535 15 263 318

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	54 236	54 236
Maskiner	492 823	492 823
Inventarier och verktyg	353 411	353 411
Installationer	52 250	52 250

Summa anskaffningsvärden 952 720 952 720

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 492 823	- 492 823
Inventarier och verktyg	- 281 841	- 256 691
Installationer	- 31 350	- 26 125

- 806 014 - 775 639

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg - 25 151 - 25 151

Installationer - 5 225 - 5 225

- 30 376 - 30 376

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan - 836 390 - 806 014

Restvärde enligt plan vid årets slut 116 330 146 706

Handwritten signature/initials

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	116 638	98 128
Fastighetsavgift/skatt	95 604	95 604
Skattekonto	72 995	71 839
	<u>285 237</u>	<u>265 571</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 167	1 003
Förutbetalda försäkringspremier	–	3 366
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 446	28 673
Förutbetald renhållning	160	160
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 070	27 737
Övriga förutbetalda kostnader	–	796
	<u>58 843</u>	<u>61 734</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	1 000 000
	<u>2 500 000</u>	<u>1 000 000</u>

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 500 000	0,70	2015-01-08

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	1 753	1 100
Förvaltningskonto i Swedbank	821 865	2 449 127
	<u>823 618</u>	<u>2 450 227</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	383 300	2 186 330	3 615 375	998 589
Disposition enl årsstämmbeslut			998 589	- 998 589
Avsättning till underhållsfond		840 000	- 840 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 90 645	90 645	
Årets resultat				874 739
Vid årets slut	383 300	2 935 685	3 864 609	874 739

KFD

2014-12-31 2013-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 660 857	12 090 612
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 244 392	- 244 392
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 416 465	11 846 220

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2016-09-30		2 925 000	25 000	2 599 988
STADSHYPOTEK			1 187 358		23 986	
STADSHYPOTEK			2 699 991		75 003	
SWEDBANK HYPOTEK	2,79%	2017-09-25	5 364 263		74 394	5 289 869
SWEDBANK HYPOTEK	3,68%	2015-03-25	2 839 000		68 000	2 771 000
			12 090 612	2 925 000	266 383	10 660 857

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 244 392 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 244 392 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 977 568 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 438 897 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	80 200	94 737
Skuld sociala avgifter och skatter	2 187	28 475
Avräkning hyror och avgifter	360	–
	82 747	123 212

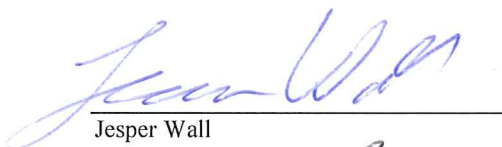
2014-12-31

2013-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	11 283	–
Upplupna räntekostnader	31 016	33 639
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 980	–
Upplupna elkostnader	7 541	19 609
Upplupna värmekostnader	127 941	109 136
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 400
Upplupna styrelsearvoden	35 910	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 658	22 030
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 701	289 129
	<u>494 030</u>	<u>484 943</u>

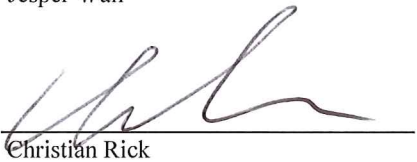
Uppsala 2015- 03-27



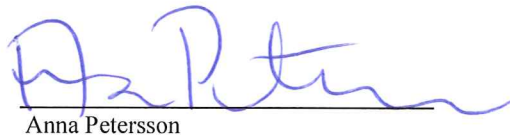
Jesper Wall



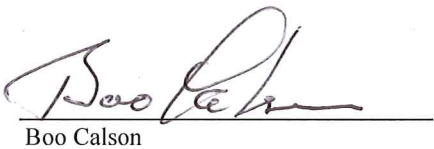
Roland Thalén



Christian Rick

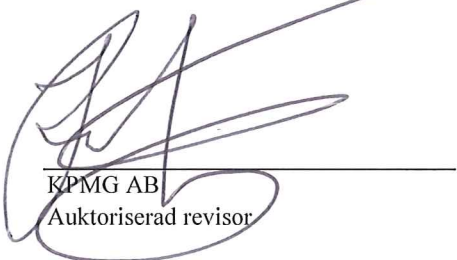


Anna Petersson



Boo Calson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 Mars 2015


KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Muraren för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Murarens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Muraren för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 27 mars 2015

KPMG AB

Karin François Ågstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

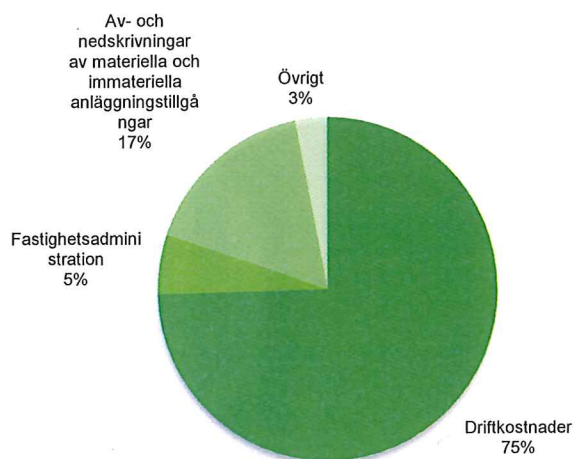
Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Nyckeltal

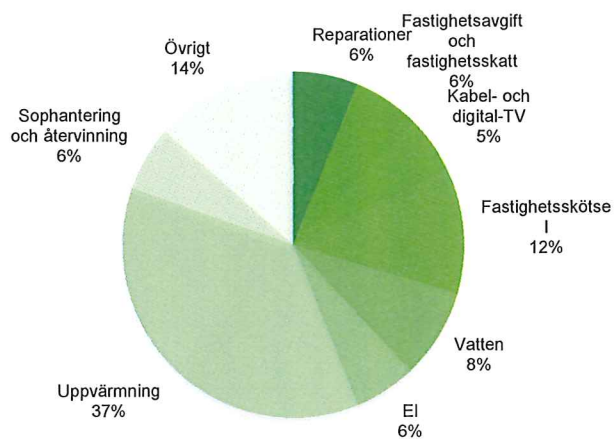
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	2 131 705	2 131 902
Fastighetsadministration	160 194	151 214
Personalkostnader	86 869	109 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	478 159	478 159
Summa kostnader	2 856 927	2 870 630



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	131 755	100 454
Underhåll	101 372	90 645
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	135 770	135 770
Försäkringspremier	55 758	40 187
Kabel- och digital-TV	110 948	108 588
Fastighetsskötsel	252 049	255 295
Städning gemensamma utrymmen	106 319	115 895
Obligatoriska besiktningar	11 330	0
Snö- och halkbekämpning	5 325	8 882
Förbrukningsmateriel	8 005	15 878
Vatten	180 152	184 681
El	124 211	145 099
Uppvärmning	778 129	817 262
Sophantering och återvinning	130 583	113 265
Summa driftkostnader	2 131 705	2 131 902



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	6425	6425
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	21	16
Underhåll	16	14
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Försäkringspremier	9	6
Kabel- och digital-TV	17	17
Fastighetskötsel	39	40
Städning gemensamma utrymmen	17	18
Obligatoriska besiktningar	2	0
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	28	29
El	19	23
Uppvärmning	121	127
Sophantering och återvinning	20	18
Summa driftkostnader	332	332