

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Muraren
Org nr: 717600-2900



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord

Ordlista

Att bo i BRF



KF
EG

LF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Muraren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2017-09-14.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 448 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 369 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 fullvärdesförsäkrade 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 52 899 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 899 000 kr

KF
JG

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Riksbyggen
Upplands Boservice	Upplands Boservice
HSB	HSB
Städfirma F.Ö.L	Städfirma F.Ö.L
ComHem	ComHem
Parkia	Parkia
Alltele	Alltele
Certego	Certego

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 880 tkr och planerat underhåll för 3630 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
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	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av trappuppgångarna samt byte av armaturer för belysning	823 tkr
Renovering av avloppsstammar	2807 tkr

2017

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Roland Thalén	Ordförande
Anders Näslund	Ledamot
Jesper Wall	Ledamot
Lovisa Parke	Ledamot
Ulf Åsander	Ledamot
Daniel Asplund	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	
KPMG	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året har skett

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 159	4 042	4 040	4 043	4 044
Resultat efter finansiella poster	-3 816	-1 921	360	491	875
Balansomslutning	18 721	16 424	18 520	19 840	19 527
Soliditet %	17	43	48	43	41
Likviditet %	130	161	309	429	349
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	604	604	604	604
Lån, kr/m ²	1 886	1 295	1 347	1 623	1 659

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	383 300	5 294 688	3 230 929	-1 921 283
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 921 283	1 921 283
Årets (2018) reservering underhållsfond		840 000	-840 000	
Årets (2018) ianspråktagande av underhållsfond		-3 258 552	3 258 552	
Föregående års (2017) reservering underhållsfond		975 000	-975 000	
Föregående års (2017) ianspråktagande av underhållsfond		-2 247 136	2 247 136	
Årets resultat				-3 816 336
Vid årets slut	383 300	1 604 000	5 000 334	-3 816 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 309 645
Föregående års fondavsättning	-975 000
Föregående års ianspråktagande av underhållsfond	2 247 136
Årets resultat	-3 816 336
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-840 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 258 551
Summa	1 183 996

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 183 996**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 158 763	4 041 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 775	31 456
Summa rörelseintäkter		4 226 538	4 073 149
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 042 959	-4 983 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 599	-190 412
Personalkostnader	Not 6	-203 479	-194 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-447 783	-464 430
Summa rörelsekostnader		-7 906 819	-5 832 892
Rörelseresultat		-3 680 282	-1 759 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 066	6 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 121	-167 777
Summa finansiella poster		-136 055	-161 541
Resultat efter finansiella poster		-3 816 336	-1 921 283
Årets resultat		-3 816 336	-1 921 283

KF
25

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 987 618	13 435 400
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 987 618	13 435 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	927 024	927 024
Summa finansiella anläggningstillgångar		927 024	927 024
Summa anläggningstillgångar		13 914 641	14 362 424
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 13	0	1 363
Summa Lager och pågående arbeten		0	1 363
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3	1 268
Övriga fordringar	Not 15	255 895	258 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	160 072	160 528
Summa kortfristiga fordringar		415 970	420 133
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 390 930	1 639 615
Summa kassa och bank		4 390 930	1 639 615
Summa omsättningstillgångar		4 806 900	2 061 110
Summa tillgångar		18 721 541	16 423 534

KF
[Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	383 300	383 300	
Fond för yttre underhåll	1 604 000	5 294 688	
Summa bundet eget kapital	1 987 300	5 677 988	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 000 333	3 230 929	
Årets resultat	-3 816 336	-1 921 283	
Summa fritt eget kapital	1 183 996	1 309 645	
Summa eget kapital	3 171 297	6 987 633	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 841 927	8 157 448
Summa långfristiga skulder		11 841 927	8 157 448
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	280 023	235 812
Leverantörskulder	Not 19	2 010 871	495 424
Övriga skulder	Not 20	130 450	76 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 286 974	470 973
Summa kortfristiga skulder		3 708 318	1 278 453
Summa eget kapital och skulder	18 721 541	16 423 534	

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 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.

26 27

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 993 651	3 877 264
Hyror, lokaler	8 524	6 220
Hyror, garage	54 768	54 786
Hyror, p-platser	104 385	105 158
Hyror, övriga	0	2 318
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 300	-1 058
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-265	-2 994
Summa nettoomsättning	4 158 763	4 041 693

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	38 081	21 847
Fakturerade kostnader	360	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-21
Övriga rörelseintäkter	29 331	8 730
Summa övriga rörelseintäkter	67 775	31 456

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-3 630 073	-2 247 136
Reparationer	-880 371	-309 154
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 397	-152 955
Försäkringspremier	-77 610	-70 846
Kabel- och digital-TV	-301 933	-301 959
Serviceavtal	-28 211	0
Obligatoriska besiktningar	0	-1 053
Snö- och halkbekämpning	-10 320	-9 951
Förbrukningsinventarier	-9 785	-19 498
Vatten	-233 070	-216 470
Fastighetsel	-162 230	-135 282
Uppvärmning	-833 410	-830 820
Sophantering och återvinning	-135 056	-125 977
Förvaltningsarvode drift	-585 493	-562 494
Summa driftkostnader	-7 042 959	-4 983 595

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly "DG" and "XF".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-131 269	-127 871
IT-kostnader	-639	-1 062
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-28 349	-11 380
Kreditupplysningar	-900	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 532	-19 712
Representation	0	-7 985
Kontorsmateriel	0	-2 626
Telefon och porto	0	-2 398
Bankkostnader	-1 910	-1 328
Summa övriga externa kostnader	-212 599	-190 412

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-103 250	-75 945
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-59 400	-101 804
Sociala kostnader	-40 829	-16 705
Summa personalkostnader	-203 479	-194 454

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-99 675	-99 675
Avskrivning Markanläggningar	-4 531	-4 531
Avskrivningar tillkommande utgifter	-343 577	-343 577
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-11 423
Avskrivning Installationer	0	-5 225
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-447 783	-464 430

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 222	5 995
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	22
Övriga ränteintäkter	-187	220
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 066	6 237

KF
RF

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-136 946	-167 336
Övriga räntekostnader	-1 175	-441
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-138 121	-167 777

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 983 752	4 983 752
Mark	1 751 048	1 751 048
Tillkommande utgifter	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	-1 638 401	-1 538 726
Tillkommande utgifter	-5 007 844	-4 664 267
Markanläggningar	-67 970	-63 439
	- 6 714 215	- 6 266 432

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 675	-99 675
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-343 577	-343 577
Årets avskrivning markanläggningar	-4 531	-4 531
	- 447 783	- 484 569

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 7 161 998 - 6 714 215****Restvärde enligt plan vid årets slut****12 987 617 13 435 400****Varav**

Byggnader	3 245 676	3 345 351
Mark	1 751 048	1 751 048
Tillkommande utgifter	7 972 781	8 316 358
Markanläggningar	18 112	22 643

Totalt taxeringsvärde**52 899 000 52 899 000**

varav byggnader

37 219 000 37 219 000

varav mark

15 680 000 15 680 000

KF
RG

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	900 470	900 470
Installationer	52 250	52 250
	952 720	952 720
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	952 720	952 720
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-900 470	-889 047
Installationer	-52 250	-47 025
	- 952 720	- 936 072
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-11 423
Installationer	0	-5 225
	0	- 16 648
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg		0
Installationer		0
	- 952 720	- 952 720
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga finansiella instrument	927 024	927 024
Summa andra långfristiga fordringar	927 024	927 024

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	165
Kundfordringar	0	1 103
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	1 268

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	75 977	78 419
Skattekonto	179 918	179 918
Summa övriga fordringar	255 895	258 337

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	5 995
Förutbetalda försäkringspremier	78 913	77 610
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 817	31 968
Förutbetald renhållning	2 743	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 599	44 955
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 072	160 528

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	309 959	1 001 742
Transaktionskonto	4 080 971	637 873
Summa kassa och bank	4 390 930	1 639 615

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	12 121 950	8 393 260
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 023	-235 812
Långfristig skuld vid årets slut	11 841 927	8 157 448

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,92%	2015-12-28	1 067 000,00	0,00	68 000,00	999 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-09-30	2 299 988,00	0,00	100 000,00	2 199 988,00
SWEDBANK	1,83%	2022-09-23	5 026 272,00	0,00	103 310,00	4 922 962,00
SWEDBANK	1,60%	2023-11-24	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
Summa			8 393 260,00	4 000 000,00	271 310,00	12 121 950,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	2 010 871	495 424
Summa leverantörsskulder	2 010 871	495 424

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	74 684	74 684
Skuld sociala avgifter och skatter	56 126	0
Avräkning hyror och avgifter	-360	1 560
Summa övriga skulder	130 450	76 244

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	19 801
Upplupna räntekostnader	22 787	14 689
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 053 481	0
Upplupna elkostnader	0	14 943
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	0	89 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 256	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	153 449	317 540
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 286 974	470 973

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 773 000	14 773 000

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.

KF
K

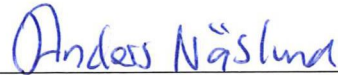
Styrelsens underskrifter

Uppsala 190304

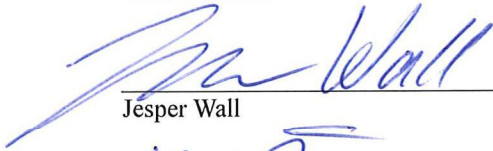
Ort och datum



Roland Thalén



Anders Näslund



Jesper Wall



Lovisa Parke



Ulf Åsander



Daniel Asplund

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 29:e mars 2019

KPMG



KPMG
Auktoriserad revisor

KARIN FRANÇOIS

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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 upplýser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 29 mars 2019

KPMG AB



Karin François

Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

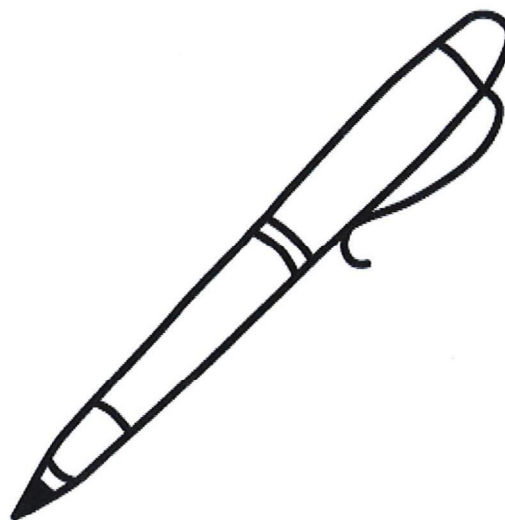
Under 2018 har styrelsen fungerat som vicevärd och fördelat uppgifter enligt anslag i trappor. Extra årsstämma har hållits med antagande av ändringar av stadgar.

Styrelsen har tagit fram en GDPR-rutin i enlighet med dataskyddsförordningen.
Antagit en budget för 2019 och även höjt hyran med 3% från 1 januari 2019.

Beställt energideklaration av fastigheten som utföres av Riksbyggen.
Upplånat ett lån i Uppsala Sparbank på 4 miljoner.
Utfört cykelrensning.
Fortsatt projekteringen för utbyte av tak hus 14 och 16.

Under 2018 har styrelsen projekterat och upphandlat/utfört nedanstående entreprenader:

Renovering av dörr till sophus samt container.
Utbyte av el-armaturer och ledningar i trapphus.
Målning av trapphus.
Fräsning och relining av avlopp i källare samt utbyte av brunnar.
Hanterat tre vattenskador för medlemmar.



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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



Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 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.



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

