

---

# 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



*Handwritten signature in blue ink.*

# 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 426 m<sup>2</sup>

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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
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**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
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**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
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

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
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

<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

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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>	646	621	604	604	604
Lån, kr/m <sup>2</sup>	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 årsstämman 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
<b>Summa</b>	<b>-214 330</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 331 883	4 158 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	617 768	67 775
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 949 651</b>	<b>4 226 538</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 732 033</b>	<b>-7 906 819</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 782 382</b>	<b>-3 680 282</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 401	2 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-222 346	-138 121
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 945</b>	<b>-136 055</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 002 327</b>	<b>-3 816 336</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 002 327</b>	<b>-3 816 336</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	12 539 835	12 987 618
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	94 207	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 634 043</b>	<b>12 987 618</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	927 024	927 024
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>927 024</b>	<b>927 024</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 561 066</b>	<b>13 914 641</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>352 124</b>	<b>415 970</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 642 716	4 390 930
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 642 716</b>	<b>4 390 930</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 994 840</b>	<b>4 806 900</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 555 906</b>	<b>18 721 541</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	383 300	383 300	
Fond för yttre underhåll	0	1 604 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>383 300</b>	<b>1 987 300</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 787 997	5 000 333	
Årets resultat	-3 002 327	-3 816 336	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-214 330</b>	<b>1 183 996</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>168 970</b>	<b>3 171 297</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 552 545	11 841 927
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 552 545</b>	<b>11 841 927</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	289 256	280 023
Leverantörsskulder	Not 18	1 722 465	2 010 871
Övriga skulder	Not 19	39 880	130 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	782 790	1 286 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 834 391</b>	<b>3 708 318</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 555 906</b>	<b>18 721 541</b>

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. Räkna 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
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 331 883</b>	<b>4 158 763</b>

## 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
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>617 768</b>	<b>67 775</b>

## 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
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 738 510</b>	<b>-7 042 959</b>

*OKF*

**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
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-217 027</b>	<b>-212 599</b>

**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
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-327 117</b>	<b>-203 479</b>

**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
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-449 379</b>	<b>-447 783</b>

**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
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 401</b>	<b>2 066</b>

**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
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-222 346</b>	<b>-138 121</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>20 149 615</b>	<b>20 149 615</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 149 615</b>	<b>20 149 615</b>

**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
	<b>-7 161 997</b>	<b>-6 714 215</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-99 675	-99 675
Årets avskrivning standardförbättringar	-343 577	-343 577
Årets avskrivning markanläggningar	-4 531	-4 531
	<b>-447 783</b>	<b>-447 783</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-7 609 780</b>	<b>-7 161 998</b>
--	-------------------	-------------------

**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**

	<b>67 737 000</b>	<b>52 899 000</b>
<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
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	900 470	900 470
Installationer	52 250	52 250
	<b>952 720</b>	<b>952 720</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg*	95 804	
	<b>95 804</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg**	-72 606	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-72 606</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>975 918</b>	<b>952 720</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-900 470	-900 470
Installationer	-52 250	-52 250
	<b>-952 720</b>	<b>-952 720</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	72 606	
	<b>72 606</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 597	0
Installationer	0	0
	<b>-1 597</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>94 207</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	94 207	0
Installationer	0	0
<i>*Årets anskaffning av Inventarier och verktyg avser inköpta tvättmaskiner</i>		
<i>**Utrangering av Inventarier och verktyg avser gamla tvättmaskiner</i>		

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga finansiella instrument	927 024	927 024
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>927 024</b>	<b>927 024</b>

*KF*

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	3
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>120</b>	<b>3</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

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

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	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
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>102 929</b>	<b>160 072</b>

**Not 16 Kassa och bank**

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



**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
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 552 545</b>	<b>11 841 927</b>

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
<b>Summa</b>			<b>12 121 950,00</b>	<b>4 000 000,00</b>	<b>280 149,00</b>	<b>15 841 801,00</b>

\*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
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 722 465</b>	<b>2 010 871</b>

**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
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>39 880</b>	<b>130 450</b>

**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
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>782 790</b>	<b>1 286 974</b>

**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 räkenskapsårets 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 tryggsamt 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 försumelse 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 revisionsssed 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 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 31 mars 2020

KPMG AB

Karin François  
Auktoriserad revisor

---

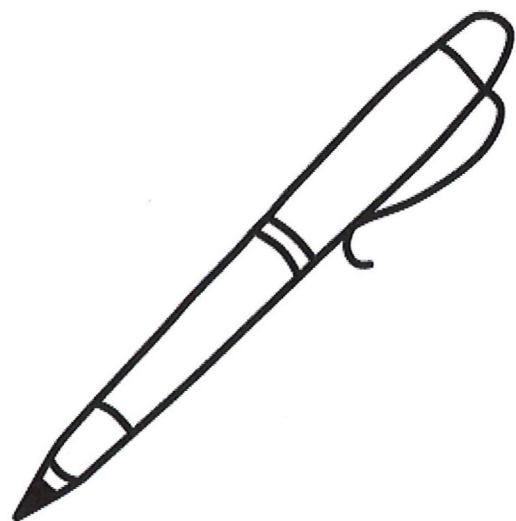
# Styrelsens ord

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. Vicevårdsuppdraget 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

