
Årsredovisning

BRF MURAREN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 717600-2900

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Till medlemmarna i BRF Muraren

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

2017-04-27 kl. 19.00

Lokal: Konditori Brantingstorg

Dagordning Årsstämma BRF Muraren 2017-04-27

- 1) Stämmas öppnade.
- 2) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- 3) Godkännande av röstlängden.
- 4) Val av en eller två justeringsmän.
- 5) Fråga om föreningsstämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 6) Fastställande av dagordningen.
- 7) Framläggande av styrelsens årsredovisning och revisorns berättelse.
- 8) Beslut om fastställande av resultat och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
- 9) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 10) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter.
- 11) Beslut angående antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
- 12) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
- 13) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- 14) Val av valberedning.
- 15) Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

På ordinarie stämma 2016-05-23 röstade stämman ja till ändring av stadgarna. Nu fråga om andra röstningen. Se bilaga 1 efter årsredovisningen för förslag på stadgeändring.

- 16) Stämmans avslutande.

VÄLKOMNA

/Styrelsen

Kl. 18.30, dvs. innan föreningsstämman påbörjas kommer styrelsen att vara på plats för att svara på eventuella frågor.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MURAREN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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	35	35	14

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
14	54

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

Årets taxeringsvärde 52 899 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 44 377 000 kr

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
HSB	Vice värd
Städfirma F.Ö.L	Lokalvård
ComHem	Kabel-TV
Parkia	Parkering
Alltele	Internet
Certego	Nyckelrekvisition till medlemmar och förvaring av huvudnyckel

Efter den senaste stämman 2016-05-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jesper Wall	Ordförande	Stämman	2017
Christian Rick	Vice ordförande	Stämman	2017
Roland Thalén	Ledamot	Stämman	2018
Anders Näslund	Ledamot	Stämman	2018
Lovisa Parke	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Therese Hallberg		Stämman	2017
Ulf Åsander		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG Auktoriserad revisor Stämman

Valberedning

Anna Pettersson Stämman

Martin Blomkvist Stämman

Vicevärd

Mattias Lindgren, HSB Vice värd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 har föreningen anlitat HSB som vice värd och vi har köpt in utökad städningen av gemensamma utrymmen av städfirman FÖL AB. Vi har påbörjat en stadgeändring för att ändra styrelsens sammansättning. Föreningen har även uppgraderat den bredbandshastighet som erbjuds till alla medlemmar från 100Mbit till 1000Mbit. Nytt från 2016 är även att föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning av lägenheter. Vi har projekterat och upphandlat fönsterbyte för trapphusen och källare. Besiktning av skyddsrum är genomförd och miljöbesiktning genom Uppsala Kommun är genomförd. Skyddsrummen ska åtgärdas under 2017.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 119 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

I enlighet med styrelsens bedömning finns ett underhållsbehov på 6 825 tkr kr för de närmaste 7 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 975 tkr.

KF

Tidigare utfört underhåll	År
Säkerhetsdörrar	2002
Fönsterbyte	2004
Gjutit nya balkonger	2005
Fuktisolering grund	2010
Radonsanering, förstärkt ventilation	2010
Asfaltering p-platser	2010
Fastighetscentral och byte av huvudledning	2013
Tvättstugeutrustning	2015
Målning källare	2015
Stampolning	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning	2
Vägg skyddsrum	15
Gemensamma utrymmen	67

Planerat underhåll	År
Byte fönster, allmänna utrymmen	2017
Byte garageportar	2017
Renovering skyddsrum	2017
Besiktning av tak för att kunna göra bedömning om när en omläggning ska göras	2017
Planteringar	2017
Byte och iordningställande av styrelserum	2017

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 429% till 309%.

I resultatet ingår avskrivningar med 562 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 921 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 040	4 043	4 044	3 895	3 895
Resultat efter finansiella poster	360	491	875	999	146
Balansomslutning	18 520	19 840	19 527	20 115	19 461
Soliditet	48%	43%	41%	36%	32%
Likviditet	309%	429%	349%	348%	102%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	604	604	604	580	580
Lån, kr/m ²	1 347	1 623	1 659	1 882	1 879

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	383 300	3 674 314	4 000 719	491 072
Disposition enl. årsstämmbeslut			491 072	- 491 072
Reservering underhållsfond		975 000	- 975 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 245 254	245 254	
Årets resultat				359 510
Vid årets slut	383 300	4 404 060	3 762 046	359 510

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 762 047
Årets resultat före fondförändring	359 510
Summa överskott	<u>4 121 557</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-975 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>84 372</u>

Att balansera i ny räkning 3 230 929

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 039 598	4 043 165
Övriga rörelseintäkter	3	4 478	12 693
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>4 044 076</u>	<u>4 055 858</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 561 471	-2 586 903
Övriga externa kostnader	5	- 164 235	- 194 049
Personalkostnader	6	- 189 330	- 86 765
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 561 527	- 470 507
Summa rörelsekostnader		<u>-3 476 562</u>	<u>-3 338 225</u>
Rörelseresultat		567 514	717 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 835	3 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 209 839	- 229 690
Summa finansiella poster		<u>- 208 004</u>	<u>- 226 561</u>
Resultat efter finansiella poster		359 510	491 072
Årets resultat		<u>359 510</u>	<u>491 072</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	13 883 183	14 367 752
Inventarier, verktyg och installationer	10	16 648	93 606
Summa materiella anläggningstillgångar		13 899 831	14 461 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		927 024	927 024
Summa finansiella anläggningstillgångar		927 024	927 024
Summa anläggningstillgångar		14 826 855	15 388 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		158 851	169 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	146 760	81 071
Summa kortfristiga fordringar		305 611	250 762
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 387 506	1 701 267
Summa kassa och bank		3 387 506	1 701 267
Summa omsättningstillgångar		3 693 117	4 452 029
SUMMA TILLGÅNGAR		18 519 971	19 840 410

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		383 300	383 300
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		4 404 060	3 674 314
Summa bundet eget kapital		4 787 360	4 057 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 762 047	4 000 719
Årets resultat		359 510	491 072
Summa fritt eget kapital		4 121 557	4 491 792
Summa eget kapital		8 908 916	8 549 405
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 414 505	10 252 238
Summa långfristiga skulder		8 414 505	10 252 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	241 924	176 859
Leverantörsskulder		309 059	239 089
Övriga skulder		79 611	80 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	565 956	541 935
Summa kortfristiga skulder		1 196 550	1 038 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 519 971	19 840 410

Noter

Not 1. Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
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.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 877 304	3 877 304
Hyror, lokaler	3 000	3 000
Hyror, garage	54 810	54 810
Hyror, p-platser	104 261	103 602
Hyror, övriga	5 562	5 562
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 653	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 687	- 1 112
	<u>4 039 598</u>	<u>4 043 165</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	2 583	- 1 742
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 715	1 690
Inkassointäkter	180	1 080
Försäkringsersättningar	-	11 665
	<u>4 478</u>	<u>12 693</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	118 577	133 453
Självrisk	63 961	–
Underhåll	84 372	245 254
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	147 738	135 770
Försäkringspremier	68 062	55 335
Kabel- och digital-TV	285 785	278 780
Fastighetsskötsel	273 428	257 969
Trädgårdsskötsel	–	11 134
Städning gemensamma utrymmen	189 034	138 056
Obligatoriska besiktningar	1 010	992
Snö- och halkbekämpning	7 562	14 493
Förbrukningsmateriel	11 493	12 062
Vatten	188 948	206 880
El	141 006	146 497
Uppvärmning	840 450	801 312
Sophantering och återvinning	140 044	148 917
	<u>2 561 471</u>	<u>2 586 903</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	125 711	120 557
IT-kostnader	1 242	1 672
Juridiska kostnader	450	1 350
Arvode, yrkesrevisor	13 750	15 125
Möteskostnader	2 380	3 371
Övriga förvaltningskostnader	7 291	7 233
Kontorsmateriel	6 910	7 109
Telefon och porto	5 187	5 511
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Konsultarvoden	–	31 761
Bankkostnader	360	360
Övriga externa kostnader	953	–
	<u>164 235</u>	<u>194 049</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	–	1 140
Sammanträdesarvoden	72 310	42 455
Arvode vicevärd	92 500	39 710
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 040	–
Summa	<u>166 850</u>	<u>83 305</u>
Sociala kostnader	22 480	3 460
	<u>189 330</u>	<u>86 765</u>

KF

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	99 675	99 675
Markanläggningar	4 531	4 531
Markinventarier	54 236	–
Tillkommande utgifter	380 363	343 577
Inventarier och verktyg	17 497	17 499
Installationer	5 225	5 225
	<u>561 527</u>	<u>470 507</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	- 1 167
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	650	3 137
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	67
Övriga ränteintäkter	1 128	1 092
	<u>1 835</u>	<u>3 129</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
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
Summa anskaffningsvärden	<u>20 149 615</u>	<u>20 149 615</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-1 439 051	-1 339 376
Tillkommande utgifter	-4 283 904	-3 940 327
Markanläggningar	- 58 908	- 54 377
	<u>-5 781 863</u>	<u>-5 334 080</u>
Årets avskrivning byggnader	- 99 675	- 99 675
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 380 363	- 343 577
Årets avskrivning markanläggningar	- 4 531	- 4 531
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 266 432</u>	<u>-5 781 863</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>13 883 183</u>	<u>14 367 752</u>

KF

Not 10 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 på egen fastighet	52 250	52 250
Summa anskaffningsvärden	952 720	952 720
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Maskiner och inventarier	- 54 236	-
Maskiner	- 492 823	- 492 823
Inventarier och verktyg	- 324 491	- 306 992
Installationer	- 41 800	- 36 575
	- 913 350	- 836 390
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 17 497	- 17 499
Installationer	- 5 225	- 5 225
	- 22 722	- 22 724
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 936 072	- 859 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 648	93 606

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	480
Förutbetalda försäkringspremier	70 846	4 611
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 428	30 269
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 486	28 711
Övrigt	-	17 000
	146 760	81 071

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	-	253
Bankmedel	1 742	-
Förvaltningskonto i Swedbank	3 385 764	1 701 014
	3 387 506	1 701 267

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	8 656 429	10 429 097
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 241 924	- 176 859
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	8 414 505	10 252 238

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2018-09-30	2 499 988		100 000	2 399 988
SWEDBANK	0,68%		2 703 000		1 568 000	1 135 000
SWEDBANK	2,79%	2017-09-25	5 209 109		87 668	5 121 441
			10 412 097		1 755 668	8 656 429

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 241 924 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 967 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 446 809 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	18 806	6 000
Upplupna räntekostnader	22 688	15 756
Upplupna elkostnader	20 507	20 354
Upplupna värmekostnader	109 655	116 102
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	72 310	42 455
Upplupna försäkringskostnader	–	4 611
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 990	322 657
	565 956	541 935

KF

2016-12-31 2015-12-31

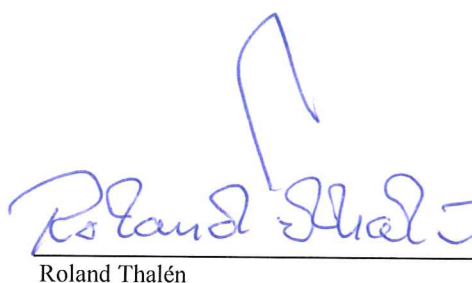
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

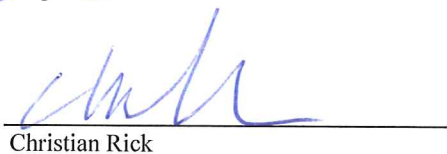
Ställda säkerheter

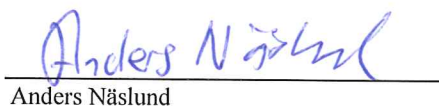
Fastighetsinteckning	14 773 000	14 773 000
Summa ställda panter	<u>14 773 000</u>	<u>14 773 000</u>

Uppsala 2017-03-08


Jesper Wall

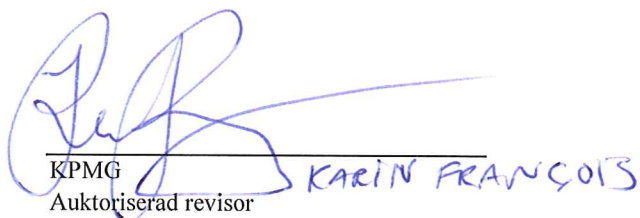

Roland Thalén


Christian Rick


Anders Näslund


Lovisa Parke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-06


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 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred 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

6:e april 2017

KPMG AB

Karin François

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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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 driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Bilaga 1

Proposition från styrelsen

Förslag på stadgeändring där styrelsen endast består av ledamöter för att skapa en jämnare ansvarsfördelning. Skillnaden från tidigare text är att lydelsen noll till två suppleanter har tagits bort och högsta antalet ledamöter har ändrats från fem till sju.

Förslag på stadgeändring av §8 Styrelse enligt texten nedan

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter.

Styrelseledamöterna väljs för tiden fram till slutet av föreningsstämman två år fram i tiden om ej annan tid beslutats av stämman.

En ledamot kan dock sitta längst två år utan omval.

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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