
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Muraren
Org.nr: 717600-2900





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Muraren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 880 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 27 | 35 | 35 | 14 | 111 |

Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 14 | 54 |

Total tomtarea 8 638 m²

Total bostadsarea 6 426 m²

Årets taxeringsvärde 67 737 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 67 737 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|--------------------|--|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Upplands Boservice | Fastighetskötsel |
| Sinnesfrid | Lokalvård |
| Tele2 | Kabel -TV |
| Parkia | Parkering |
| A3 | 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 201 tkr och planerat underhåll för 122 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: I enlighet med styrelsens bedömning finns ett underhållsbehov på 20 722 tkr för de närmaste 13 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 594 tkr.



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 | |
| Målning trappuppgångar samt byte av armaturer för belysning | 2018 | |
| Renovering av avloppstammar | 2018 | |
| Målning | 2019 | |
| Stamspolning | 2019 | |
| Takentreprenad inkl. hängrännor/stuprör hus 14 & 16 | 2019-2020 | |
| Målning tvättstuga | 2020 | |
| Byte av stamventiler | 2020 | |
| Åtgärder OVK | 2020 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---|--------|
| Gemensamma utrymmen (Byte av tvättmaskin) | 61 690 |
| Markytor (Målning av grillplatsen) | 42 477 |
| Garage och p-platser (Renovering av garage) | 17 761 |



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

Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppdrag</u> |
|----------------------------|-----------------|
| Jan-Roland Thalén | Ordförande |
| Anette Danielsson | Vice ordförande |
| Daniel Asplund | Sekreterare |
| Ulf Åsander | Ledamot |
| Michael Walldén | Ledamot |
| Lawrence Mackrory | Ledamot |
| Katarina Wester | Ledamot |

Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisorer</u> | <u>Uppdrag</u> |
|----------------------------|----------------------|
| BOREV Revision AB | Auktoriserad revisor |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Mot bakgrund av utbrottet av 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 ord

Händelser under det gångna året:

- Projektering av fasad-och el renovering
- Nytt bredbandsavtal med Bahnhof
- Upprustning efter skadegörelse i trappuppgång nya brevlådor samt byte av dörr och målning.
- Hamling av träd
- Renovering samt målning av ett garage
- Cykel inventering
- Ny grill till gården.
- Ny torktumlare till tvättstuga 14:1
- Anlagt singel mot fasader
- Monterat ned dörrar i källare för bättre flöde av luft
- Försäkringsärende rörande vattenskada avslutad.
- Olovliga andrahandsuthyrningar fortgår



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 4 649 | 4 522 | 4 332 | 4 159 | 4 042 |
| Resultat efter finansiella poster | 422 | -186 | -3 002 | -3 816 | -1 921 |
| Balansomslutning | 16 594 | 16 599 | 18 556 | 18 721 | 16 424 |
| Soliditet % | 2 | 0 | 1 | 17 | 43 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 105 | 86 | 176 | 130 | 161 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 422 | 292 | - | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 692 | 672 | 646 | 621 | 604 |
| Lån, kr/m ² | 2 373 | 2 420 | 2 465 | 1 886 | 1 295 |

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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 | 1 115 735 | -1 330 065 | -185 520 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -185 520 | 185 520 |
| Reservering underhållsfond | | 1 653 633 | -1 653 633 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -121 928 | 121 928 | |
| Årets resultat | | | | 420 446 |
| Vid årets slut | 383 300 | 2 647 440 | -3 047 290 | 420 446 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 515 585 |
| Årets resultat | 420 446 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 653 633 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 121 928 |
| Summa | -2 626 844 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 626 844**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 649 565 | 4 522 266 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 132 916 | 68 104 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 782 481 | 4 590 370 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 029 661 | -3 598 752 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -339 587 | -236 113 |
| Personalkostnader | Not 6 | -326 862 | -255 739 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -457 363 | -457 363 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 153 473 | -4 547 967 |
| Rörelseresultat | | 629 007 | 42 403 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 341 | -60 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -209 902 | -227 862 |
| Summa finansiella poster | | -208 562 | -227 922 |
| Resultat efter finansiella poster | | 422 845 | -185 520 |
| Årets resultat | | 420 446 | -185 520 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 11 644 270 | 12 092 053 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 75 047 | 84 627 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 719 316 | 12 176 679 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 927 024 | 927 024 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 927 024 | 927 024 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 646 340 | 13 103 703 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 47 228 | 3 982 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 239 146 | 243 303 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 104 480 | 204 291 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 390 854 | 451 576 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 3 554 174 | 3 043 675 |
| Summa kassa och bank | | 3 554 174 | 3 043 675 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 945 028 | 3 495 250 |
| Summa tillgångar | | 16 591 368 | 16 598 953 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 383 300 | 383 300 | |
| Fond för yttre underhåll | 2 647 440 | 1 115 735 | |
| Summa bundet eget kapital | 3 030 740 | 1 499 035 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 047 290 | -1 330 065 | |
| Årets resultat | 420 446 | -185 520 | |
| Summa fritt eget kapital | -2 626 844 | -1 515 585 | |
| Summa eget kapital | 403 896 | -16 550 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 4 000 000 | 12 557 258 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 000 000 | 12 557 258 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 11 251 895 | 2 994 797 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 224 795 | 324 041 |
| Övriga skulder | Not 19 | 106 132 | 115 748 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 605 477 | 623 660 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 187 472 | 4 058 245 |
| Summa eget kapital och skulder | | 16 591 368 | 16 598 953 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 50 |
| Installationer | Linjär | 10 |
| Inventarier | Linjär | 5-10 |
| Markanläggningar | Linjär | 20 |
| Standardförbättringar | Linjär | 10-40 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 449 036 | 4 319 448 |
| Hyror, lokaler | 9 072 | 11 210 |
| Hyror, garage | 67 200 | 67 200 |
| Hyror, p-platser | 127 200 | 127 830 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -2 530 | -2 622 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -400 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -13 | -600 |
| Rabatter | 0 | -200 |
| Summa nettoomsättning | 4 649 565 | 4 522 266 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 38 248 | 30 141 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 1 260 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4 | 1 |
| Erhållna skadestånd | 0 | 12 713 |
| Övriga rörelseintäkter | 94 672 | 23 989 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 132 916 | 68 104 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -121 928 | -537 899 |
| Reparationer | -200 985 | -484 046 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -171 319 | -167 989 |
| Försäkringspremier | -91 971 | -78 764 |
| Kabel- och digital-TV | -294 270 | -307 498 |
| Pcb/Radonsanering | 0 | -10 270 |
| Serviceavtal | -13 991 | -1 078 |
| Snö- och halkbekämpning | -3 750 | -4 788 |
| Förbrukningsinventarier | -7 855 | -13 158 |
| Vatten | -320 665 | -276 808 |
| Fastighetsel | -145 825 | -170 510 |
| Uppvärmning | -919 328 | -828 005 |
| Sophantering och återvinning | -126 804 | -144 405 |
| Förvaltningsarvode drift | -610 970 | -573 535 |
| Summa driftskostnader | -3 029 661 | -3 598 752 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -143 520 | -137 754 |
| IT-kostnader | -3 503 | -4 657 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -14 500 | -16 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -23 810 | -8 608 |
| Kreditupplysningar | 0 | -450 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -32 600 | -39 146 |
| Representation | -6 633 | -4 013 |
| Kontorsmateriel | -4 289 | -18 362 |
| Tidskrifter och facklitteratur | -189 | -299 |
| Konsultarvoden | -57 644 | 0 |
| Bankkostnader | -2 385 | -2 225 |
| Advokat och rättegångskostnader | -48 750 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -1 763 | -4 600 |
| Summa övriga externa kostnader | -339 587 | -236 113 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Sammanträdesarvoden | -115 700 | -90 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -161 530 | -129 104 |
| Sociala kostnader | -49 632 | -36 635 |
| Summa personalkostnader | -326 862 | -255 739 |

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

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -99 675 | -99 675 |
| Avskrivning Markanläggningar | -4 531 | -4 531 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -343 577 | -343 577 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -9 580 | -9 580 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -457 363 | -457 363 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 931 | -131 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 410 | 70 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 341 | -60 |



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -209 763 | -227 862 |
| Övriga räntekostnader | -139 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -209 902 | -227 862 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 4 983 752 | 4 983 752 |
| Mark | 1 751 048 | 1 751 048 |
| Standardförbättringar | 13 324 202 | 13 324 202 |
| Markanläggning | 90 613 | 90 613 |
| | 20 149 615 | 20 149 615 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 20 149 615 | 20 149 615 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 937 426 | -1 837 751 |
| Standardförbättringar | -6 038 575 | -5 694 998 |
| Markanläggningar | -81 562 | -77 031 |
| | -8 057 562 | -7 609 780 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -99 675 | -99 675 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -343 577 | -343 577 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -4 531 | -4 530 |
| | -447 783 | -447 782 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 505 345** **-8 057 562****Restvärde enligt plan vid årets slut****11 644 270** **12 092 053****Varav**

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 2 946 651 | 3 046 326 |
| Mark | 1 751 048 | 1 751 048 |
| Standardförbättringar | 6 942 050 | 7 285 627 |
| Markanläggningar | 4 521 | 9 052 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 66 800 000 | 66 800 000 |
| Lokaler | 937 000 | 937 000 |

Totalt taxeringsvärde**67 737 000** **67 737 000***varav byggnader*

46 286 000 46 286 000

varav mark

21 451 000 21 451 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 923 668 | 923 668 |
| Installationer | 52 250 | 52 250 |
| | 975 918 | 975 918 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 975 918 | 975 918 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -839 041 | -829 461 |
| Installationer | -52 250 | -52 250 |
| | -891 291 | -881 711 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -9 580 | -9 580 |
| | -9 580 | -9 580 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 75 047 | 84 627 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 75 047 | 84 627 |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga finansiella instrument | 927 024 | 927 024 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 927 024 | 927 024 |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | -72 | 3 982 |
| Kundfordringar | 47 300 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 47 228 | 3 982 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar | 59 228 | 63 385 |
| Skattekonto | 179 918 | 179 918 |
| Summa övriga fordringar | 239 146 | 243 303 |



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 7 710 | 99 681 |
| Förutbetalda driftkostnader | 1 020 | 912 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 35 880 | 34 438 |
| Förutbetald vattenavgift | 0 | 18 726 |
| Förutbetald renhållning | 0 | 2 755 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 1 365 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 58 505 | 46 759 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 1 020 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 104 480 | 204 291 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 312 876 | 311 945 |
| Transaktionskonto | 3 241 298 | 2 731 729 |
| Summa kassa och bank | 3 554 174 | 3 043 675 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 15 251 895 | 15 552 055 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -131 809 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -11 251 895 | -2862 988 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 4 000 000 | 12 557 258 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,49% | 2021-09-30 | 863 000,00 | -812 000,00 | 51 000,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | | 2021-09-30 | 1 999 988,00 | -1 924 988,00 | 75 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,83% | 2022-09-23 | 4 689 067,00 | -100,00 | 132 060,00 | 4 556 907,00 |
| SWEDBANK | 0,49% | 2022-09-28 | 0,00 | 2 736 988,00 | 42 000,00 | 2 694 988,00 |
| SWEDBANK | 1,05% | 2022-11-25 | 4 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 000 000,00 |
| SWEDBANK | 1,60% | 2023-11-24 | 4 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 000 000,00 |
| Summa | | | 15 552 055,00 | -100,00 | 300 060,00 | 15 251 895,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 556 907 kr, 2 694 988kr och 4 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Leverantörsskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 224 795 | 324 041 |
| Summa leverantörsskulder | 224 795 | 324 041 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 36 994 | 38 722 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 69 138 | 77 026 |
| Summa övriga skulder | 106 132 | 115 748 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 23 027 | 23 303 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 43 152 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 2 005 | 16 061 |
| Upplupna elkostnader | 7 993 | 7 907 |
| Upplupna värmekostnader | 136 113 | 108 241 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 18 625 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 15 000 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 6 879 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 053 | 6 875 |
| Beräknat förvaltningsarvode | 0 | 4 591 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 391 782 | 398 529 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 605 477 | 623 660 |

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | | |

Not 22 Eventualförpliktelser

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | 15 913 000 | 15 913 000 |

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan-Roland Thalén

Daniel Asplund

Ulf Åsander

Anette Danielsson

Lawrence Mackrory

Katarina Wester

Michael Walldén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557465695065

Dokument

Brf Muraren Årsredovisning 2021

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2022-03-24 08:51:24 CET (+0100) av Annika

Kibreab Eriksson (AKE)

Färdigställt 2022-04-06 10:02:59 CEST (+0200)

Initierare

Annika Kibreab Eriksson (AKE)

Riksbyggen

annika.kibreaberiksson@riksbyggen.se

Signerande parter

Roland Thalén (RT)

rolandthalen@murargatan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ROLAND THALÉN"

Signerade 2022-04-04 17:56:09 CEST (+0200)

Anette Danielsson (AD)

anemardan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anette Marie Danielsson"

Signerade 2022-03-29 06:57:32 CEST (+0200)

Daniel Asplund (DA)

daniel.asplund@asplu.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ASPLUND"

Signerade 2022-03-29 23:48:01 CEST (+0200)

Ulf Åsander (UÅ)

Ulf.asander@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ÅSANDER"

Signerade 2022-03-24 09:15:35 CET (+0100)

Michael Walldén (MW)

dalglish011@hotmail.com

Lawrence Mackrory (LM)

lawrence.mackrory@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557465695065



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL WALLDÉN"
Signerade 2022-03-24 09:30:40 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LAWRENCE MACKRORY"
Signerade 2022-03-24 12:12:35 CET (+0100)

Katarina Wester (KW)
westerkatarina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Katarina Margaretha Wester"
Signerade 2022-03-24 12:04:17 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)
revision@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2022-04-06 10:02:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Muraren för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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

Mina 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 mina 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Muraren för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.04.2022 10:17

SENT BY OWNER:
Tomas Ericson · 06.04.2022 10:14

DOCUMENT ID:
Bk6Cjppm5

ENVELOPE ID:
ryhRjaq75-Bk6Cjppm5

DOCUMENT NAME:
Brf Muraren - Revisionsberättelse 2021 - elektronisk sign.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se | Signed Authenticated | 06.04.2022 10:17 06.04.2022 10:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 28/08/1978) IP: 85.24.131.81 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.



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

