

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Muraren
Org nr: 717600-2900





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Muraren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-07-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-06.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat uppgår till 349 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 443 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 792 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

Total lokalarea 269 m²

Årets taxeringsvärde 100 148 000 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
Certego	Nyckelrekvisition och förvaring av huvudnyckel
Sinnesfrid	Lokalvård
Tele2	Kabel -TV
Parkia	Parkering
Banhof	Internet

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 83 tkr och planerat underhåll för 129 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen reserveras (avsätts) till underhållsfonden.

För de närmsta 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 81 794 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 726 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 638 tkr.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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 av tvättstuga	2020
Byte av stamventiler	2020
Åtgärder OVK	2020
Målning av grillplatsen	2021
Renovering av garage	2021- 2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bortforsling och installation av nya manglar	79 233
Stamspolning	32 813
Renovering garage	17 185

Årets pågående arbeten

Beskrivning
Fasadrenovering



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Danielsson	Ordförande	2023
Michael Walldén	Vice ordförande	2023
Ida Strömbäck	Sekreterare	2024
Viktor Gunnarsson	Ledamot	2024
Katarina Wester	Ledamot	2023
Lawrence Mackrory	Ledamot	2023
Roland Thalén	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Extern revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har övergått till att redovisa enligt regelverket K3. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll av till exempel fasadrenovering möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.

Styrelsens ord

Under året har vi utfört:

Start av fasad renovering, upphandling av lån samt bankbyte, cykelrensning, ny tvättmaskin till tvättstugan i 18, rensning av källare/vind på "övergivet" material, rambeskrivning el, borttag av sten manglar i 14 & 18 samt införskaffat nya manglar, byte av parkeringsbolag till Avarn

Medlemsinformation

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

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 867	4 649	4 522	4 332	4 159
Resultat efter finansiella poster	349	422	-186	-3 002	-3 816
Balansomslutning	29 934	16 592	16 599	18 556	18 721
Soliditet %	3	2	0	1	17
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	133	32	86	176	130
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	258	422	292	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	727	692	672	646	621
Lån, kr/m ² *	3 739	2 373	2 420	2 465	1 886

*Lån kr/m² är inte jämförbar med tidigare år då nyckeltalet nu beräknas total låneskuld/(bostadsarea+lokalarea), tidigare har nyckeltalet beräknats utan hänsyn lokalarean.

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 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	2 647 440	-3 047 290	420 446
Disposition enl. årsstämmobeslut			420 446	-420 446
Reservering underhållsfond		2 638 000	-2 638 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-129 231	129 231	
Årets resultat				348 621
Vid årets slut	383 300	5 156 209	-5 135 612	348 621

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 626 844
Årets resultat	348 621
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 638 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	129 231
Summa	-4 786 991

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 786 991**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 867 251	4 649 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 855	132 916
Summa rörelseintäkter		4 960 106	4 782 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 072 573	-3 029 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-484 185	-339 587
Personalkostnader	Not 6	-329 327	-326 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-443 391	-457 363
Summa rörelsekostnader		-4 329 476	-4 153 473
Rörelseresultat		630 631	629 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	60 303	1 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-342 313	-209 902
Summa finansiella poster		-282 010	-208 562
Resultat efter finansiella poster		348 621	420 446
Årets resultat		348 621	420 446



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 210 459	11 644 270
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	65 466	75 047
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	6 750 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 025 925	11 719 316
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	927 024	927 024
Summa finansiella anläggningstillgångar		927 024	927 024
Summa anläggningstillgångar		18 952 949	12 646 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	50 931	47 228
Övriga fordringar	Not 15	201 471	239 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	86 569	104 480
Summa kortfristiga fordringar		338 971	390 854
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 642 535	3 554 174
Summa kassa och bank		10 642 535	3 554 174
Summa omsättningstillgångar		10 981 506	3 945 028
Summa tillgångar		29 934 455	16 591 368



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	383 300	383 300	
Fond för yttre underhåll	5 156 208	2 647 440	
Summa bundet eget kapital	5 539 508	3 030 740	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 135 612	-3 047 290	
Årets resultat	348 621	420 446	
Summa fritt eget kapital	-4 786 991	-2 626 844	
Summa eget kapital	752 517	403 896	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 926 987	4 000 000
Summa långfristiga skulder		20 926 987	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 105 208	11 251 895
Leverantörsskulder	Not 19	2 444 749	224 795
Skatteskulder	Not 20	0	-827
Övriga skulder	Not 21	63 021	106 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 641 974	605 477
Summa kortfristiga skulder		8 254 951	12 187 472
Summa eget kapital och skulder		29 934 455	16 591 368



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 671 360	4 449 036
Hyror, lokaler	9 072	9 072
Hyror, garage	66 800	67 200
Hyror, p-platser	127 193	127 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 174	-2 530
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 200	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	-13
Summa nettoomsättning	4 867 251	4 649 565

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	34 702	38 248
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Övriga rörelseintäkter	58 155	94 672
Summa övriga rörelseintäkter	92 855	132 916

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-129 231	-121 928
Reparationer	-83 301	-200 985
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-210 089	-171 319
Försäkringspremier	-98 470	-91 971
Kabel- och digital-TV	-214 907	-294 270
Serviceavtal	-20 744	-13 991
Snö- och halkbekämpning	-12 118	-3 750
Förbrukningsinventarier	-23 308	-7 855
Vatten	-378 682	-320 665
Fastighetsel	-266 361	-145 825
Uppvärmning	-893 444	-919 328
Sophantering och återvinning	-191 814	-126 804
Förvaltningsarvode drift	-550 104	-610 970
Summa driftskostnader	-3 072 573	-3 029 661



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-146 711	-143 520
IT-kostnader	-4 051	-3 503
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-21 627	-23 810
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 347	-32 600
Representation	-9 672	-6 633
Kontorsmateriel	-16 726	-4 289
Tidskrifter och facklitteratur	0	-189
Konsultarvoden	-11 711	-57 644
Bankkostnader ¹	-216 077	-2 385
Advokat och rättegångskostnader	0	-48 750
Övriga externa kostnader	-3 145	-1 763
Summa övriga externa kostnader	-484 185	-339 587

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 480	0
Sammanträdesarvoden	-148 948	-115 700
Övriga ersättningar	-500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-120 197	-161 530
Sociala kostnader	-55 202	-49 632
Summa personalkostnader	-329 327	-326 862

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-99 675	-99 675
Avskrivning Markanläggningar	-4 521	-4 531
Avskrivningar tillkommande utgifter	-329 615	-343 577
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 580	-9 580
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-443 391	-457 363

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	53 959	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 720	931
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	356	410
Övriga ränteintäkter	268	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 303	1 341

¹Av årets bankkostnader avser 212 642 kr kostnad i samband med upptag av nytt lån.



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-342 146	-209 763
Övriga räntekostnader	-167	-139
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-342 313	-209 902

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-2 037 101	-1 937 426
Standardförbättringar	-6 382 152	-6 038 575
Markanläggningar	-86 092	-81 562
	-8 505 345	-8 057 563

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 675	-99 675
Årets avskrivning standardförbättringar	-329 615	-343 577
Årets avskrivning markanläggningar	-4 521	-4 531
	-433 811	-447 783

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 939 156** **-8 505 345****Restvärde enligt plan vid årets slut****11 210 459** **11 644 270****Varav**

Byggnader	2 846 976	2 946 651
Mark	1 751 048	1 751 048
Standardförbättringar	6 612 435	6 942 050
Markanläggningar	0	4 521

Taxeringsvärden

Bostäder	96 000 000	66 800 000
Lokaler	4 148 000	937 000

Totalt taxeringsvärde**100 148 000** **67 737 000***varav byggnader**64 670 000* *46 286 000**varav mark**35 478 000* *21 451 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-848 622	-839 041
Installationer	-52 250	-52 250
	-900 872	-891 291
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 580	-9 580
	-9 580	-9 580
Summa ackumulerade avskrivningar vis årets slut	-910 452	-900 871
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 466	75 047
Varav		
Inventarier och verktyg	65 466	75 047

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Fasadrenovering	6 750 000	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	6 750 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella instrument	927 024	927 024
Summa andra långfristiga fordringar	927 024	927 024

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 631	-72
Kundfordringar	47 300	47 300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50 931	47 228



Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	21 285	59 228
Skattekonto	180 186	179 918
Summa övriga fordringar	201 471	239 146

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 251	7 710
Förutbetalda driftkostnader	943	1 020
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 678	35 880
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 365
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 211	58 505
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 487	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 569	104 480

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel ²	1 018 596	312 876
Transaktionskonto	9 623 939	3 241 298
Summa kassa och bank	10 642 535	3 554 174

²Av föreningens bankmedel 2022 avser 700 tkr en felaktig inbetalning till föreningens konto som återbetalas 2023.



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	25 032 195	15 251 895
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 000 000	-11 251 895
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 208	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 926 987	4 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-09-23	4 556 907,00	-4 461 729,00	95 178,00	0,00
SWEDBANK		2022-09-28	2 694 988,00	-2 568 988,00	126 000,00	0,00
SWEDBANK		2022-11-25	4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,60%	2023-11-24	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2024-09-30	0,00	2 568 988,00	8 789,00	2 560 199,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2024-09-30	0,00	4 461 729,00	0,00	4 461 729,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2024-12-01	0,00	4 010 267,00	0,00	4 010 267,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-09-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			15 251 895,00	10 010 267,00	229 967,00	25 032 195,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 000 000 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.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 24 506 155 kr

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	2 444 749	224 795
Summa leverantörsskulder	2 444 749	224 795

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	21 285	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	210 089	230 547
Debiterad preliminärskatt	-231 374	-231 374
Summa skatteskulder	0	-827



Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	35 512	36 994
Skuld sociala avgifter och skatter	18 022	69 138
Clearing	9 487	0
Summa övriga skulder	63 021	106 132

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 412	0
Upplupna räntekostnader	104 515	23 027
Upplupna driftskostnader	21 806	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 005
Upplupna elkostnader	74 349	7 993
Upplupna värmekostnader	131 227	136 113
Upplupna kostnader för renhållning	3 237	18 625
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	145 550	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ³	700 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 263	4 053
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	404 614	391 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 641 974	605 477

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 913 000	15 913 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

³ Föreningens skuld på 700 tkr avser en felaktig inbetalning till föreningens konto som återbetalas 2023.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, enligt digital signatur

Anette Danielsson

Michael Walldén

Ida Strömbäck

Viktor Gunnarsson

Katarina Wester

Lawrence Mackrory

Roland Thalén

Revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB



Verification

Transaction 09222115557490592908

Document

202814 Årsredovisning 2022

Main document

25 pages

Initiated on 2023-04-11 12:16:45 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2023-04-14 09:32:39 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signing parties

Anette Danielsson (AD)



The name returned by Swedish BankID was "Anette Marie Danielsson"

Signed 2023-04-11 13:56:30 CEST (+0200)

Michael Walldén (MW)



The name returned by Swedish BankID was "MICHAEL WALLDÉN"

Signed 2023-04-11 13:14:00 CEST (+0200)

Ida Strömbäck (IS)



The name returned by Swedish BankID was "IDA STRÖMBÄCK"

Signed 2023-04-11 19:23:13 CEST (+0200)

Viktor Gunnarsson (VG)



The name returned by Swedish BankID was "VIKTOR GUNNARSSON"

Signed 2023-04-11 18:35:27 CEST (+0200)

Katarina Wester (KW)

Lawrence Mackrory (LM)



Verification

Transaction 09222115557490592908



*The name returned by Swedish BankID was "Katarina
Margaretha Wester"
Signed 2023-04-11 14:26:38 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "LAWRENCE
MACKRORY"
Signed 2023-04-11 13:57:28 CEST (+0200)*

Roland Thalén (RT)



*The name returned by Swedish BankID was "JAN-
ROLAND THALÉN"
Signed 2023-04-13 21:06:51 CEST (+0200)*

Peter Lindqvist (PL)



*The name returned by Swedish BankID was "Hans Peter
Lindqvist"
Signed 2023-04-14 09:32:39 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2023 09:39

SENT BY OWNER:
Tomas Ericson · 14.04.2023 09:38

DOCUMENT ID:
HJZlmFLM3

ENVELOPE ID:
By-xmKLMh-HJZlmFLM3

DOCUMENT NAME:
Brf Muraren - Revisionsberättelse 2022.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	14.04.2023 09:39 14.04.2023 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 213.66.183.137

* 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



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

