



ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

2014-01-01- - 2014-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Irene Katzman	ordförande
Malin Blix	vice ordförande
Katarina Jörgensen	sekreterare t o m 2014-09-29
Johan Kvastad	kassör t o m 2014-08-29
Philip Bromley	suppleant t o m 2014-09-29
	kassör fr o m 2014-09-30
Pedram Ghanbarzadegan	ledamot t o m 2014-06-04
Ann Beis	suppleant fr o m 2014-09-29
Anders Pettersson	suppleant fr o m 2014-09-29

Bengt Ståhl valdes vid ordinarie stämman som ledamot, men avsade sig uppdraget innan styrelsen konstituerade sig.

Irene Katzman, Philip Bromley, Ann Beis och Anders Pettersson är valda till föreningsstämman 2015.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Börje Krafft
Add & Subtract AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Christina Nyström (sammankallande)
Anita Unger Terzakis
Lena Persson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-14. På stämman deltog 32 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar, tre lägenheter har hyrts ut i andra hand. Extra föreningsstämma ägde rum 2014-09-29 då dels fyllnadsval till styrelsen ägde rum, dels förslag till stadgeändringar föredrogs och fastställdes en första gång. På extra stämman deltog 17 medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muraren 3 i Solna stad, belägen på adressen Nybodagatan 7. Bostadsrättsföreningen bildades år 1958. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Fastigheten ronderas och besiktigas veckovis av fastighetsskötare enligt avtal med Fastighetsägarna Stockholm. Avtal har även slutits med Fastighetsägarna angående städningen av föreningens allmänna utrymmen, KONE angående skötseln av föreningens hissar, Hagslätts Markservice angående mark-/trädgårdsskötseln samt Jonaesons Plåt angående takskötseln.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har lägenheterna nr: 1605, 2005, 2201 och 2205 överlåtits till nya bostadsrättshavare.

Föreningen hyr ut en lokal om cirka 300 kvm.
Föreningens nuvarande hyresman är: Förskolan Karusellen, Lisa och Ellie Förskolor AB, Box 150 50, 104 65 Stockholm.

P-platser och garage

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser och 4 garage, vilka hyrs ut till medlemmar och föreningens lokalhyresgäst.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Förvaltare och kontaktperson har varit Anette Haglund.

Ekonomi

Föreningen har fyra lån i Swedbank på sammanlagt cirka 20 miljoner kronor. Föreningen har en fortsatt välskött ekonomi. Fr o m 2014 har föreningen valt den sk K 2-modellen som redovisningsmetod, innebärande bl a att investeringar direktavskrivs och kommer att läggas i årets resultat.

Avgifter och hyror

Under året har ingen avgiftshöjning skett.

Hyran för lokalen är avtalsenligt indexreglerad. Justering sker varje år.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 218	3 222	3 166	3 016	2 908
Rörelseresultat	722	766	489	165	441
Res. e. fin poster	76	70	- 261	- 482	127
Balansomslutning	22 217	22 985	23 103	24 186	20 779
Fond f yttre					
Underhåll	298	249	183	566	520

Styrelsens förslag till resultatdisposition 2014

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	76 024
<u>Balanserat resultat</u>	<u>- 798 068</u>
	- 722 044

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring för fond för yttre underhåll	0 (<i>minskar yttre fonden</i>)
Överföring till fond för yttre underhåll	99 000 (<i>ökar yttre fonden</i>)
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>- 821 044</u>
	- 722 044

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År	Åtgärd
2014	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ombesiktning av de nya fönstren 2. Injustering av ventilationen i samtliga lägenheter 3. Påbörjat arbetet med utbyte av samtliga garagedörrar 4. Slutit avtal angående säkerhetsåtgärder o snöröjning av taket samt installerat säkerhetsutrustning 5. Installerat ventilation i grovsoprummet 6. Ytterligare cykelställ har installerats 7. Ommålning av räcket vid entrén 8. Inköp av ny skrivare till styrelserummet
2013	<ol style="list-style-type: none"> 1. Städavtal har upprättats med Fastighetsägarna 2. Stamspolning har skett i samtliga lägenheter 3. OVK-besiktning har skett i samtliga lägenheter
2012	<ol style="list-style-type: none"> 1. Anläggning av ny trädgård på ”solsidan” 2. Utbyte av undre delen av sopkärl för sopsugen 3. Byte av två torktumlare 4. Nytt arkiv för föreningens handlingar
2011	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avslutning av målningsarbeten 2. Byte av samtliga fönsterpartier 3. Porttelefon och digital tvättbokning
2010	<ol style="list-style-type: none"> 1. El-arbeten, omfattande ombyggnad av el-central och ny lågenergibelysning i allmänna utrymmen 2. Ny bilmotorvärmingsanläggning 3. Målning av allmänna utrymmen samt sten- och träarbeten i entré, soprum och källardörr

4. Utbyggnad av säkerhetssystem i källarplan och vindsvåning.
5. Förberedelser för utbyggnad av porttelefon och digital tvättstugebokning

Väsentliga händelser under år 2014

Översyn av föreningens stadgar påbörjades.

Nytt städavtal har slutits med Fastighetsägarna.

Extra årsmöte har hållits.

Strukturerade samtal med föreningens hyresgäst påbörjades.

Avbetalning av ett av föreningens lån med 500 000 kr.

Parkeringstillstånd infördes till alla som innehar parkeringsplats.

Framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Byte av föreningens garagedörrar	2015
• Höjning av staketet mot parken	2015
• Ny underhållsplan	2015
• Installering av lågenergibelysning i tork- och mangelrum	2015
• Utbyte av bredbandskontakterna i samtliga lägenheter	2015/2016
• Reparation av spricka i fasaden	2015
• Åtgärda fuktskadorna på vinden	2015
• Justering av ventilationen i torkrummen	2015
• Målning av yttertaket	2016
• Målning av väggar och golv i garagen	2016
• Justering av ventilationen m m i hissmaskinsrummet	2016
• Målning av väggar och golv på piskbalkongen	2017
• Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska utföras vart 6:e år och rapporteras till kommunen	2019
• Byte av utrustningen i tvättstugan sker vid behov	

Övrigt

Styrelsen har ambitionen att underhålls- och förbättringsåtgärder ska ske på sådant sätt att vi i det längsta behåller karaktären av 50-tals hus och att det syns att vi är en välmående bostadsrättsförening. Arbeten och underhåll i fastigheten ska ske med material som är certifierat ur miljösynpunkt.