



ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

2015-01-01- - 2015-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-15. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Irene Katzman	ledamot, ordförande
Malin Blix	ledamot, vice ordförande
Philip Bromley	ledamot, kassör t o m 2015-05-19
Anna Karlsson	ledamot, kassör fr o m 2015-05-20
Ann Beis	suppleant
Anders Pettersson	suppleant fr o m 2014-09-29
	ledamot, sekreterare fr o m 2015-05-19
Jonas Berg	suppleant fr o m 2015-05-19
Viet Van	suppleant fr o m 2015-05-19

Irene Katzman, Malin Blix, Jonas Berg och Viet Van är valda till föreningsstämman 2016.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden. Under året har flertalet medlemmar i styrelsen deltagit i seminarier och kurser anordnade av Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna.

Revisor

Börje Krafft
Add & Subtract AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Philip Bromley (sammankallande)
Ann Maliniak

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-19. På stämman deltog 19 medlemmar. Extra stämma genomfördes 2015-02-02. På denna stämma deltog 17 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar, tre lägenheter har hyrts ut i andra hand.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muraren 3 i Solna stad, belägen på adressen Nybodagatan 7. Bostadsrättsföreningen bildades år 1958 och är en äkta bostadsrättsförening. 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 Service Stockholm AB.

Följande avtal finns tecknade för att ombesörja skötseln av fastigheten;

Allmän fastighetsskötsel:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entrémattan:	Berendsen Textil Service AB
Hissarna:	KONE AB
Trädgårdsskötsel:	Hagsläatts Markservice AB
Takskötsel/snöskottning:	A. W. Jonæson Bleck & Plåtslageri AB

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har lägenheterna nr: 1102 och 1505 överlåtits till nya bostadsrättshavare.

Föreningen hyr ut en lokal om cirka 300 kvm.

Föreningens nuvarande hyresman är: Förskolan Virvelvinden, Lisa och Ellie Förskolor AB, Box 150 50, 104 65 Stockholm.

P-platser och garage

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser och 5 garage, vilka hyrs ut till medlemmar och föreningens lokalhyresgäst, 1 garage används som cykelgarage.

Ekonomi

Föreningen har fyra lån i Swedbank på sammanlagt cirka 20,6 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 direktavskrives och kommer att läggas i årets resultat.

Stadgar och ordningsregler

Nya stadgar har fastställts 2015-08-22 och föreningens ordningsregler har justerats efter dessa.

Avgifter och hyror

Under året har ingen avgiftshöjning skett.

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

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB samt Bostadsrätterna.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 227	3 218	3 222	3 166	3 016
Rörelseresultat	419	722	766	489	165
Res. e. fin poster	-153	76	70	- 261	- 482
Balansomslutnin	21 637	22 217	22 985	23 103	24 186
Fond f yttre					
Underhåll	397	298	249	183	566

Styrelsens förslag till resultatdisposition 2015

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

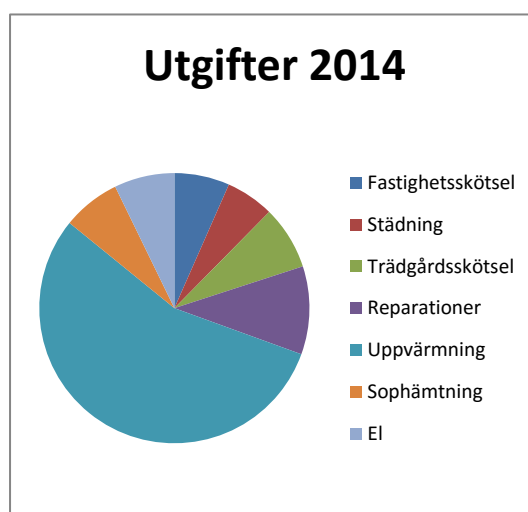
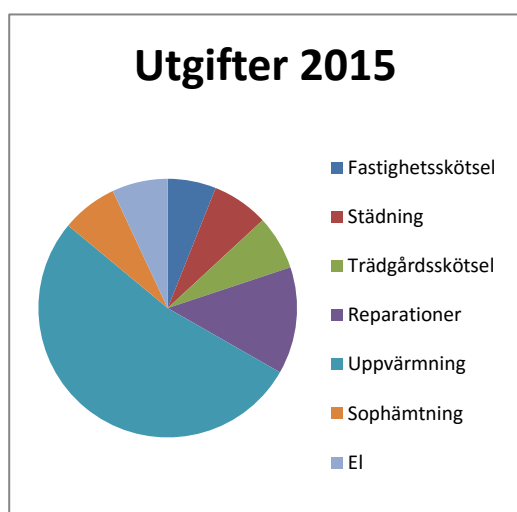
Årets resultat	-153 277
<u>Balanserat resultat</u>	<u>-821 044</u>
	-974 321

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring för fond för yttre underhåll	-344 417	(minskar yttre fonden)
Överföring till fond för yttre underhåll	99 000	(ökar yttre fonden)
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-728 904</u>	
	-974 321	

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

Utgiftsbild driftkostnader



Murarbladet

Föreningen har ett medlemsblad, Murarbladet, som under 2015 utkommit 7 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfmuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År	Åtgärd
2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Höjning av befintligt staket mot Skytteholmsparken 2. Ny underhållsplan har upprättats 3. Nya garageportar har installerats 4. Armaturen har bytts ut i torkrummen och mangelrummet 5. Brandskyddsinspektion har genomförts 6. Sprickor i fasaden har lagats 7. Fuktskador på vinden har åtgärdats 8. Skorstenen har reparerats 9. Påbörjat arbetet med att anlita COMHEM som föreningens bredbandsleverantör
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

Väsentliga händelser under år 2015

Avbetalning av ett av föreningens lån med 250 000 kr. Nya stadgar har fastställts och föreningens ordningsregler har därefter justerats. Styrelsen har fortsatt sin diskussion med KONE angående skötseln av våra hissar. I samband med denna diskussion har garantiavtalet förlängts. Efter sommaren genomfördes en rensning i cykelkällaren. Justering av nuvarande parkeringsavtal har skett. Gula Boken bytte namn till Murarboken samt uppdaterades. Diskussion påbörjades om att anlita COMHEM som bredbandsleverantör till föreningen. En enkät har skickats ut samt ett informationsmöte har hållits. Ett lyckat Lucia-mingel hölls för andra året i rad. En nyordning i grovsoprummet har genomförts.

Framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Byte av parkeringsbolag	2016
• Lagning av husets sockel	2016
• Ev underhåll av yttertaket	2016
• Ev byte av ventiler på värmesystemets stammar	2016
• Justering av ventilationen m m i hissmaskinsrummet	2017
• 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	
• Uppfräschning av garagen 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.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 226 890	3 218 795
Övriga rörelseintäkter		6 937	-
Summa rörelseintäkter		3 233 827	3 218 795
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 996 810	-1 688 652
Övriga externa kostnader	3	-33 819	-21 888
Personalkostnader och arvoden	4	-97 917	-100 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 791	-685 791
Summa rörelsekostnader		-2 814 337	-2 496 483
Rörelseresultat		419 490	722 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		366	2 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 132	-649 193
Summa finansiella poster		-572 766	-646 288
Resultat efter finansiella poster		-153 276	76 024
Resultat före skatt		-153 276	76 024
Skatter			
Årets resultat		-153 277	76 024

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 834 425	20 486 563
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	98 046	131 699
Summa materiella anläggningstillgångar		19 932 471	20 618 262
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		19 934 471	20 620 262
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	960
Övriga fordringar		1 545	3 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 107	101 866
Summa kortfristiga fordringar		66 652	105 881
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 635 606	1 490 717
Summa kassa och bank		1 635 606	1 490 717
Summa omsättningstillgångar		1 702 258	1 596 598
SUMMA TILLGÅNGAR		21 636 729	22 216 860

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		396 782	297 782
Summa bundet eget kapital		1 134 782	1 035 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-821 044	-798 068
Årets resultat		-153 277	76 024
Summa fritt eget kapital		-974 321	-722 044
Summa eget kapital		160 461	313 738
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 650 000	21 100 000
Summa långfristiga skulder		20 650 000	21 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		200 000	200 000
Leverantörsskulder		157 055	94 711
Skatteskulder		-9 555	-
Övriga skulder		240	23 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		478 528	485 381
Summa kortfristiga skulder		826 268	803 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 636 729	22 216 860

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	23 200 000	23 200 000
Summa ställda säkerheter	23 200 000	23 200 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>Föregående år</i>
Byggnad	1,50%	1,50%
Balkonger	2,69%	2,69%
Belysning	5,00%	5,00%
Hissar	3,33%	3,33%
Ventilation	10,00%	10,00%
Markarbeten	5,00%	5,00%
Installationer	20,00%	20,00%
Renovering fönster	2,00%	2,00%
Markarbeten	6,50%	6,50%
Torktumlare	20,00%	20,00%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 750 640	2 750 640
Hyror	462 912	461 058
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 338	7 097
	<u>3 226 890</u>	<u>3 218 795</u>

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	69 228	67 053
Städning	74 204	58 502
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 828	6 740
Trädgårdsskötsel	71 345	77 109
Snöröjning	67 151	22 686
Sotning	5 448	71 252
Reparationer	130 760	106 894
El	73 325	73 143
Uppvärmning	554 396	560 614
Vatten	64 890	72 644
Sophämtning	73 631	70 165
Försäkringspremie	61 110	65 341
Fastighetsavgift bostäder	74 580	73 020
Fastighetsskatt lokaler	29 030	29 030
Övriga fastighetskostnader	45 019	109 517
Kabel-tv/Bredband/IT	76 680	73 806
Revisionsarvode	20 000	19 500
Förvaltningsarvode ekonomi	96 144	93 232
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 413	-
Panter och överlåtelse	13 336	7 097
Juridiska åtgärder	7 700	2 475
Övriga externa tjänster	20 075	26 332
	<u>1 652 293</u>	<u>1 686 152</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	150 000	-
Byggnad	22 797	-
Fasader	156 250	-
Övrigt	15 470	2 500
	<u>344 517</u>	<u>2 500</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 996 810</u>	<u>1 688 652</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	11 778	8 342
Konsultarvode	22 041	13 546
Summa	33 819	21 888

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	22 292	22 152
Övriga personalkostnader	625	3 000
	97 917	100 152

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 165 464	7 165 464
-Ombyggnad	20 788 379	20 788 379
-Mark	399 900	399 900
-Markanläggning	394 460	394 460
	28 748 203	28 748 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 261 640	-7 609 502
-Årets avskrivning enligt plan	-652 138	-652 138
	-8 913 778	-8 261 640
Redovisat värde vid årets slut	19 834 425	20 486 563
Taxeringsvärde		
Byggnader	49 023 000	49 023 000
Mark	50 880 000	50 880 000
	99 903 000	99 903 000
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	2 903 000	2 903 000
	99 903 000	99 903 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	695 225	701 756
	<u>695 225</u>	<u>701 756</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-563 526	-536 404
-Årets avskrivning enligt plan	-33 653	-33 653
	<u>-597 179</u>	<u>-570 057</u>
Redovisat värde vid årets slut	98 046	131 699

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	1 509	3 000
Sparkonto	545 315	296 411
Sparkonto	3 231	3 231
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 085 551	1 188 075
Summa	1 635 606	1 490 717

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	738 000	297 782	-798 068	76 024	313 738
Disposition enligt stämmobeslut		99 000	-22 976	-76 024	
Årets resultat				-153 277	-153 277
Belopp vid årets utgång	738 000	396 782	-821 044	-153 277	
	Totalt bundet eget kapital		Totalt fritt eget kapital		
	1 134 782		-974 321		160 461

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Skuldbelopp 2014-12-31
		0,84%	2 100 000	2 300 000
Swedbank		1,83%	3 750 000	4 000 000
Swedbank		3,35%	10 000 000	10 000 000
Swedbank		2,32%	5 000 000	5 000 000
			20 850 000	21 300 000
Årets amortering			-200 000	-200 000
			20 650 000	21 100 000

Underskrifter

Stockholm 2016-03-12

Malin Blix

Irene Katzman

Anders Pettersson

Anna Karlsson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2016

Börje Krafft
Av föreningen vald revisor