



ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

2016-01-01- - 2016-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

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
Jonas Berg	ledamot, vice ordförande fr o m 2016-05-12
Malin Blix	ledamot, vice ordförande t o m 2016-05-12 sekreterare fr o m 2016-05-12
Anna Bergman	ledamot, kassör
Stefan Olsson	ledamot fr o m 2016-05-12
Anders Pettersson	ledamot, sekreterare t o m 2016-05-12
Ann Beis	suppleant
Jan Waleborg	suppelant fr o m 2016-05-12
Viet Van	suppleant

Irene Katzman, Malin Blix, Ann Beis och Jan Waleborg är valda till föreningsstämman 2017.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 ordinarie protokollförda sammanträden samt 3 diskussionsmöten som också dokumenterats. Dessutom har möte hållits med föreningens hyresgäst samt en styrelsemedlem deltagit i förskolans föräldramöte. Under året har 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:
Ann Maliniak (sammankallande)
Philip Bromley
Anders Pettersson
Alexander Renström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-12. På stämman deltog 23 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar, två 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. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Fastigheten ronteras och besiktigas veckovis av fastighetsskötare enligt avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Följande avtal finns vid årets slut tecknade för att ombesörja skötseln av fastigheten;

Allmän fastighetsskötsel:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband o telefoni:	COMHEM
Drift- o funktionskontroll av värmesystemet:	Energisparkonsult
Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entrémattan:	Berendsen Textil Service AB
Hissarna:	KONE AB
Lokalvård:	KEAB-gruppen
Nyckelsystemet:	Aptus Hosting
Parkeringsbevakning:	Q-park
Sotning och OVK	Solna/Sundbybergs sotningsdistrikt
Trädgårdsskötsel:	K E Hagslätts Markservice AB
Takskötsel/snöskottning:	A. W. Jonæson Bleck & Plåtslageri AB

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har inga lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare under verksamhetsåret.

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 fem lån i Swedbank på sammanlagt cirka 20,4 miljoner kronor. Under året har en extra armortering på 300 000 kr inbetalats. 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 på årets resultat. Detta medför bl a att man behöver titta på föreningens ekonomiska flöde och årets resultat för att få en rättvis bild av föreningens ekonomi.

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)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 222	3 227	3 218	3 222	3 166
Rörelseresultat	388	419	722	766	489
Res. e. fin poster	-47	-153	76	70	- 261
Balansomslutnin	21 146	21 637	22 217	22 985	23 103
Fond f yttre					
Underhåll	151	397	298	249	183

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	738 000	396 782	-821 044	-153 277	160 461
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		99 000	-99 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-344 417	344 417		
Balanseras i ny räkning			-153 277	153 277	
Årets resultat				-47 400	-47 400
Belopp vid årets utgång	738 000	151 365	-728 904	-47 400	113 061

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

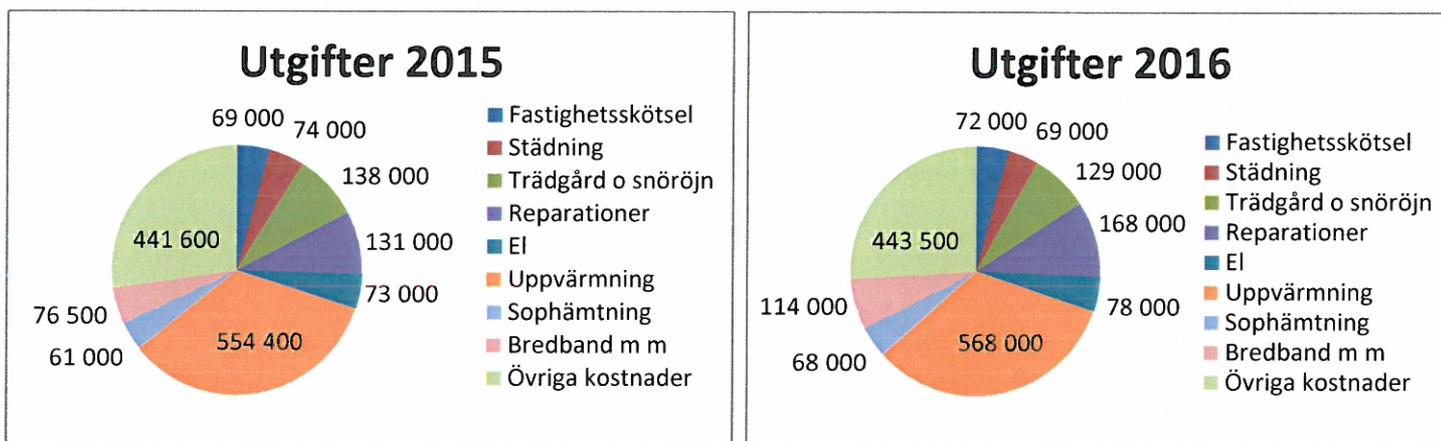
Balanserat resultat	-728 904
Årets resultat	<u>-47 400</u>
Totalt	-776 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	297 504
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-88 642
Balanseras i ny räkning	<u>-985 166</u>
Totalt	-776 304

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 2016 utkommit 6 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfmuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År	Åtgärd
2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inköp av ny cirkulationspump till värmecentralen 2. Lagning av vattenläcka i styrelserummet 3. Tätning/Övertäckning av skorstenen 4. Lagning av husets sockel 5. Inköp av 2 nya tvättmaskiner 6. Inköp av ny dator till styrelserummet 7. Renovering av balkongtaken på 12:e våningen 8. Byte av entreprenör avseende husets lokalvård 9. Golvvård på samtliga trapplan 10. Ytskiktsrenovering av 3 garage 11. Översyn av husets värmesystem och elementinventering har påbörjats 12. Garantibesiktning av föreningens fönster har genomförts 13. Avtal slutet med COMHEM avseende kollektivanslutning som föreningens bredbandsleverantör 14. Uppfräschning/målning av tvättstugan har genomförts
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
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

Väsentliga händelser under år 2016

Avbetalning av ett av föreningens lån med 300 000 kr. Styrelsen har fortsatt sin diskussion med KONE angående skötseln av våra hissar. I samband med denna diskussion har garantiavtalet förlängts ännu en gång. Byte av entreprenör avseende lokalvården av föreningens allmänna utrymmen. Översyn av föreningens värmesystem har påbörjats. Garantibesiktning av föreningens fönster har genomförts och anmärkningarna kommer att åtgärdas under 2017. Ett lyckat Luciamingel hölls för tredje året i rad. Ett försök med Öppet Hus för föreningens medlemmar innan ordinarie styrelsemöte har införts. Gemensam vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret.

Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Reparation av anmärkningarna vid garanti- besiktningen av föreningens fönster	2017
• Justering av ventilationen i torkrummen	2017
• Målning av väggar och golv på piskbalkongen	2017
• Målning av väggar o golv i 2 garage	2017
• Målning av städrummet i tvättstugan	2017
• Installation av snörasskydd på taket	2017
• Fortsatt översyn av värmesystemet	2017
• Stamspolning	2017
• Ommålning av taket	2018
• Byte av elservice	2018
• Byte av ventilationstrummorna	2018
• 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.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 222 290	3 226 890
Övriga rörelseintäkter	3	3 367	6 937
Summa rörelseintäkter		3 225 657	3 233 827
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 000 924	-1 976 810
Övriga externa kostnader	5	-43 873	-53 819
Personalkostnader och arvoden	6	-99 390	-97 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693 816	-685 791
Summa rörelsekostnader		-2 838 003	-2 814 337
Rörelseresultat		387 654	419 490
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 168	-573 132
Summa finansiella poster		-435 055	-572 766
Resultat efter finansiella poster		-47 401	-153 276
Resultat före skatt		-47 401	-153 276
Skatter			
Årets resultat		-47 400	-153 277

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	19 182 273	19 834 425
Inventarier, maskiner och installationer	8	96 432	98 046
Summa materiella anläggningstillgångar		19 278 705	19 932 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		19 280 705	19 934 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-2 168	-
Övriga fordringar		111	1 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 705	65 107
Summa kortfristiga fordringar		65 648	66 652
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 800 062	1 635 606
Summa kassa och bank		1 800 062	1 635 606
Summa omsättningstillgångar		1 865 710	1 702 258
SUMMA TILLGÅNGAR		21 146 415	21 636 729

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		151 365	396 782
Summa bundet eget kapital		889 365	1 134 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-728 904	-821 044
Årets resultat		-47 400	-153 277
Summa fritt eget kapital		-776 304	-974 321
Summa eget kapital		113 061	160 461
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 200 000	20 650 000
Summa långfristiga skulder		20 200 000	20 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	200 000	200 000
Leverantörsskulder		149 532	157 055
Skatteskulder		2 655	-9 555
Övriga skulder		22 920	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 247	478 528
Summa kortfristiga skulder		833 354	826 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 146 415	21 636 729

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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>(% föreg 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%)
Tvättmaskin	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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 750 640	2 750 640
Hyror	465 816	462 912
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 772	13 338
Övriga hyresintäkter	4 062	-
	3 222 290	3 226 890

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	3 367	6 937
Summa	3 367	6 937

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	71 880	69 228
Städning	69 105	74 204
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 570	18 828
Trädgårdsskötsel	74 191	71 345
Snöröjning	54 796	67 151
Sotning	-	5 448
Reparationer	167 793	130 760
El	78 092	73 325
Uppvärmning	567 717	554 396
Vatten	62 122	64 890
Sophämtning	68 276	73 631
Försäkringspremie	73 428	61 110
Fastighetsavgift bostäder	76 080	74 580
Fastighetsskatt lokaler	31 680	29 030
Övriga fastighetskostnader	73 037	45 019
Kabel-tv/Bredband/IT	114 119	76 680
Förvaltningsarvode ekonomi	100 125	96 144
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 413
Panter och överlåtelser	1 328	13 336
Juridiska åtgärder	-	7 700
Övriga externa tjänster	17 255	20 075
	1 709 594	1 632 293
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	40 829	150 000
Byggnad	47 813	22 797
Tak	15 938	-
Fasader	150 000	156 250
Fönster	8 000	-
Balkonger	28 750	-
Övrigt	-	15 470
	2 000 924	1 976 810
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 000 924	1 976 810

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	6 579	11 778
Konsultarvode	17 294	22 041
Revisionarvode	20 000	20 000
Summa	43 873	53 819

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	24 390	22 292
Övriga personalkostnader	-	625
	99 390	97 917

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-8 913 778	-8 261 640
-Årets avskrivning enligt plan	-652 152	-652 138
	-9 565 930	-8 913 778
Redovisat värde vid årets slut	19 182 273	19 834 425
Taxeringsvärde		
Byggnader	50 098 000	49 023 000
Mark	49 070 000	50 880 000
	99 168 000	99 903 000
Bostäder	96 000 000	97 000 000
Lokaler	3 168 000	2 903 000
	99 168 000	99 903 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	695 225	695 225
-Nyanskaffningar	40 050	
	<u>735 275</u>	<u>695 225</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-597 179	-563 526
-Årets avskrivning enligt plan	-41 664	-33 653
	<u>-638 843</u>	<u>-597 179</u>
Redovisat värde vid årets slut	96 432	98 046

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	1 293	1 509
Sparkonto	544 065	545 315
Sparkonto	3 231	3 231
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 251 473	1 085 551
Summa	1 800 062	1 635 606

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	738 000	396 782	-821 044	-153 277	160 461
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		-245 417	245 417		
Balanseras i ny räkning			-153 277	153 277	
Årets resultat				-47 400	-47 400
Belopp vid årets utgång	738 000	151 365	-728 904	-47 400	
	Totalt bundet eget kapital	889 365	Totalt fritt eget kapital	-776 304	113 061

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank	2021-06-23	1,69%	4 700 000	10 000 000
Swedbank	2020-04-17	1,83%	3 750 000	3 750 000
Swedbank	3-mån	0,50%	2 000 000	2 100 000
Swedbank	2018-04-25	2,32%	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2019-06-19	1,29%	4 950 000	
			20 400 000	20 850 000
Övriga skulder till kreditinstitut			-200 000	-200 000
			20 200 000	20 650 000

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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

Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2017- - .

Irene Katzman

Jonas Berg

Malin Blix

Anna Bergman

Stefan Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017- - .

Börje Krafft
Av föreningen vald revisor