



# ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01- - 2018-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

### 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 2017-12-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Irene Katzman	ledamot, ordförande
Jonas Berg	ledamot, vice ordförande
Malin Blix	ledamot, sekreterare
Stefan Olsson	ledamot, kassör
Ann Beis	ledamot
Emanuel Hedestig	suppleant
Jan Waleborg	suppleant

Irene Katzman, Jonas Berg, Malin Blix, Ann Beis och Jan Waleborg är valda till föreningsstämman 2019.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie protokollförda sammanträden. Möten har hållits med Fastighetsägarna i Stockholm, med KONE, med föreningens hyresgäst (Förskolan) och dessutom har en styrelsemedlem deltagit i förskolans föräldramöte. Under verksamhetsåret har medlemmar i styrelsen deltagit i seminarier och kurser anordnade av Fastighetsägarna Stockholm.

#### Revisor

Börje Krafft  
Add & Subtract AB

#### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:  
Ann Maliniak (sammankallande)  
Katarina Jörgensen  
Alexander Renström

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-14. På stämman deltog 21 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar, en lägenhet 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 har ronderats och besiktigas veckovis av fastighetskötare enligt avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB fram till 13/11, därefter av Ingdahls Städ & Fastighets AB.

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

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

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har fyra 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 19,5 miljoner kronor. Under året har en extra amortering på 300 000 kr betalats in. Föreningen har en fortsatt välkött ekonomi. Fr o m 2014 har föreningen valt den så kallade K 2-modellen som redovisningsmetod, innebärande bland annat att investeringar direktavskrivs och kommer att läggas på årets resultat. Detta medför 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.

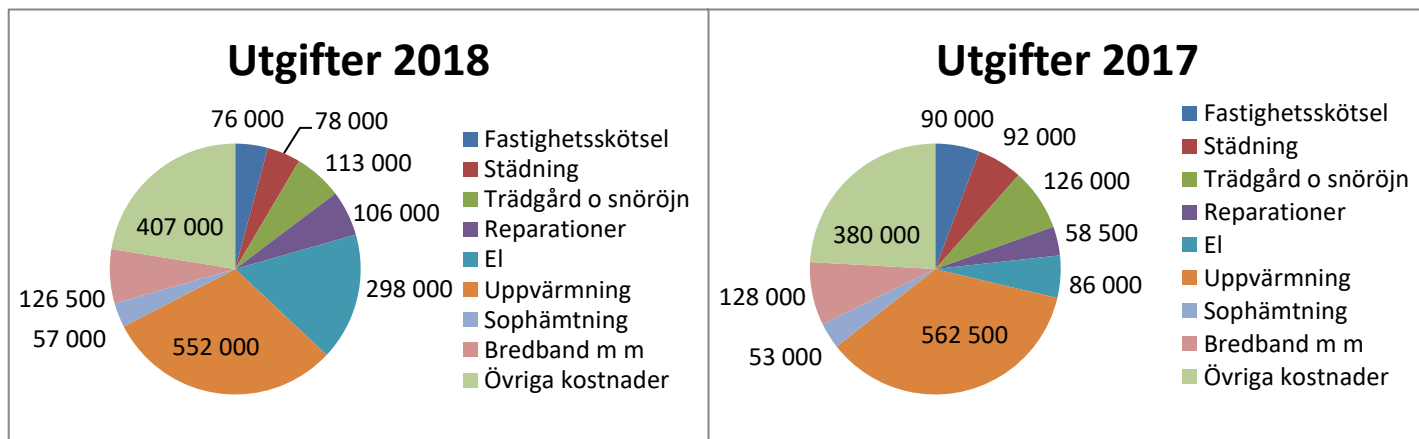
## Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB samt Bostadsrätterna.

## Resultat och ställning (tkr)

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 310	3 230	3 222	3 227	3 218
Rörelseresultat	463	680	388	419	722
Res. e. fin poster	169	341	-47	-153	76
Balansomslutning	20 633	20 979	21 146	21 637	22 217
Fond f yttre					
Underhåll	657	360	151	397	298

## Utgiftsbild driftkostnader



## Murarbladet

Föreningen har ett medlemsblad, Murarbladet, som under 2018 utkommit 7 gånger.

## Hemsida

Föreningen har en hemsida [www.brfmuraren1](http://www.brfmuraren1).

## Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År	Åtgärd
2018	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Uppdatering av hemsidan, Murarboken och ordningsreglerna</li><li>2. Byte av ställdon i pannrummet</li><li>3. Byte av pumprör i pannrummet</li><li>4. Byte av låskolvorna till branddörrarna</li><li>5. Nytt system för parkering av hissarna</li><li>6. Uppsättning av takhuvar på ventilationsrören på taket</li><li>7. Översyn av hanteringen av dörrtaggarna</li><li>8. Nytt avtal slutet med ny el-leverantör</li><li>9. Reparation av förskolans gård</li></ol>
2017	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Lackering av hissgolven</li><li>2. Byte av värmeslingorna på taket</li><li>3. Snörasskydd på taket har installerats</li><li>4. Justering av elementen i vissa lägenheter</li><li>5. Genomgång av husets fläktar på vinden samt ventilationen i tvättstugan</li><li>6. Slamtömning är genomförd</li><li>7. Rensning i cykelkällaren är genomförd</li><li>8. Ytskiktsreovering i kvarvarande garage</li><li>9. Ytskiktsreovering av piskbalkongen</li><li>10. Ändring av föreningens stadgar</li><li>11. Beslut om införande av kollektivt el-avtal</li><li>12. Rengöring av sopnedkassen</li></ol>
2016	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Inköp av ny cirkulationspump till värmecentralen</li><li>2. Lagning av vattenläcka i styrelserummet</li><li>3. Tätning/Övertäckning av skorstenen</li><li>4. Lagning av husets sockel</li><li>5. Inköp av 2 nya tvättmaskiner</li><li>6. Inköp av ny dator till styrelserummet</li><li>7. Renovering av balkongtaken på 12:e våningen</li><li>8. Byte av entreprenör avseende husets lokalvård</li><li>9. Golvvård på samtliga trapplan</li><li>10. Ytskiktsreovering av 3 garage</li><li>11. Översyn av husets värmesystem och elementinventering har påbörjats</li><li>12. Garantibesiktning av föreningens fönster har genomförts</li><li>13. Avtal slutet med COMHEM avseende kollektivanslutning som föreningens bredbandsleverantör</li><li>14. Uppfräschning/målning av tvättstugan har genomförts</li></ol>
2015	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Höjning av befintligt staket mot Skytteholmsparken</li><li>2. Ny underhållsplan har upprättats</li><li>3. Nya garageportar har installerats</li><li>4. Armaturen har bytts ut i torkrummen och mangelrummet</li><li>5. Brandskyddsinspektion har genomförts</li><li>6. Sprickor i fasaden har lagats</li><li>7. Fuktskador på vinden har åtgärdats</li><li>8. Skorstenen har reparerats</li><li>9. Påbörjat arbetet med att anlita COMHEM som föreningens</li></ol>

## bredbandsleverantör

- 2014
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

## Väsentliga händelser under år 2018

Extra avbetalning av ett av föreningens lån med 300 000 kr. Gemensam vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret. Införande av kollektivt el-avtal. Nytt fastighetsskötaravtal slöts med Ingdahls Städ & Fastighetservice AB. Ett jouravtal har slutits med Fastighetsägarna Stockholm Service AB. Föreningens 60-års jubileum firades i samband med årsstämman 2018. Ett lyckat Luciamingel hölls för femte året i rad. Byte av el-leverantör kommer att ske den 1 januari 2019.

## Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Radonkontroll	2019
• Stamspolning	2019
• Byte av befintliga brandvarnare	2019
• Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska utföras vart 6:e år och rapporteras till kommunen	2019
• Ny Energideklaration	2019
• Översyn av föreningens element	2019
• Nytt avtal avseende trädgårdsskötseln ska slutas	2019
• Nytt avtal avseende TV/Bredband	2019
• Översyn av föreningens balkonger	2019
• Sotning	2019
• Delvis omasfaltering av parkeringsytorna	2019
• Ommålning av taket	2020
• Byte av elservice	2020
• Byte av ventilationstrummorna	2020
• 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.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	738 000	-	360 227	-985 166	340 992	454 053
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			297 504	-297 504		
Balanseras i ny räkning				340 992	-340 992	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					169 413	169 413
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>738 000</b>	<b>-</b>	<b>657 731</b>	<b>-941 678</b>	<b>169 413</b>	<b>623 466</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-941 678
Årets resultat	169 413
<b>Totalt</b>	<b>-772 265</b>
Avsättning till yttre fond	297 504
Uttag ur yttre fond	-193 246
Balanseras i ny räkning	-876 523
<b>Summa</b>	<b>-772 265</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 310 101	3 230 162
Övriga rörelseintäkter	3	-	550
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 310 101</b>	<b>3 230 712</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 006 681	-1 721 500
Övriga externa kostnader	5	-51 686	-39 306
Personalkostnader och arvoden	6	-99 343	-101 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 476	-688 489
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 846 186</b>	<b>-2 550 522</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>463 915</b>	<b>680 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 502	-339 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-294 502</b>	<b>-339 198</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 413</b>	<b>340 992</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 413</b>	<b>340 992</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>169 413</b>	<b>340 992</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	17 877 969	18 530 121
Inventarier, maskiner och installationer	8	106 100	142 424
Summa materiella anläggningstillgångar		17 984 069	18 672 545
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 986 069	18 674 545
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		9 994	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 911	80 785
Summa kortfristiga fordringar		90 905	80 785
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	9	2 556 409	2 224 422
Summa kassa och bank		2 556 409	2 224 422
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 647 314	2 305 207
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 633 383	20 979 752

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		657 731	360 227
Summa bundet eget kapital		1 395 731	1 098 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-941 678	-985 166
Årets resultat		169 413	340 992
Summa fritt eget kapital		-772 265	-644 174
<b>Summa eget kapital</b>		623 466	454 053
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 250 000	19 750 000
Summa långfristiga skulder		19 250 000	19 750 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		191 226	144 463
Skatteskulder		6 795	5 475
Övriga skulder		22 500	23 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 396	402 541
Summa kortfristiga skulder		759 917	775 699
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 633 383	20 979 752

## 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%)
Stambyte	2,00%	(2,00%)
Belysning	5,00%	(5,00%)
Hissar	3,33%	(3,33%)
Ventilation	10,00%	(10,00%)
Markarbeten	5,00%	(5,00%)
Installationer	10,00%	(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

	2018	2017
Årsavgifter	2 750 609	2 750 640
Hyror	475 225	469 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 125	5 371
El, momsfri	70 461	-
Övriga hyresintäkter	2 681	4 483
	<b>3 310 101</b>	<b>3 230 162</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt	-	550
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>550</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	75 910	89 983
Städning	78 182	92 264
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 528	8 565
Trädgårdsskötsel	68 531	77 978
Snöröjning	44 363	48 178
Reparationer	105 903	58 692
El	297 795	86 164
Uppvärmning	551 802	562 587
Vatten	60 645	67 297
Sophämtning	56 869	52 859
Försäkringspremie	65 574	53 553
Fastighetsavgift bostäder	80 220	78 900
Fastighetsskatt lokaler	31 680	31 680
Övriga fastighetskostnader	33 727	13 673
Kabel-tv/Bredband/IT	126 669	127 996
Förvaltningsarvode ekonomi	99 384	97 866
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 048	1 837
Panter och överlåtelser	-	6 935
Övriga externa tjänster	11 605	19 438
	<b>1 813 435</b>	<b>1 576 445</b>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	30 775	-
El	162 471	61 350
Lås	-	10 044
Byggnad	-	48 480
Tak	-	25 181
	<b>2 006 681</b>	<b>1 721 500</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 006 681</b>	<b>1 721 500</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	10 688	9 025
Konsultarvode	18 452	10 281
Revisionarvode	22 546	20 000
<b>Summa</b>	<b>51 686</b>	<b>39 306</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	78 000	78 000
Sociala kostnader	21 343	23 227
	<b>99 343</b>	<b>101 227</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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
	<b>28 748 203</b>	<b>28 748 203</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 218 082	-9 565 930
-Årets avskrivning enligt plan	-652 152	-652 152
	<b>-10 870 234</b>	<b>-10 218 082</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 877 969</b>	<b>18 530 121</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader		50 098 000
Mark		49 070 000
	-	<b>99 168 000</b>
Bostäder		96 000 000
Lokaler		3 168 000
	-	<b>99 168 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	817 604	735 275
-Nyanskaffningar	-	82 329
	<u>817 604</u>	<u>817 604</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-675 180	-638 843
-Årets avskrivning enligt plan	-36 324	-36 337
	<u>-711 504</u>	<u>-675 180</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>106 100</b>	<b>142 424</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	3 629	1 629
Sparkonto	541 366	542 616
Sparkonto	5 181	3 231
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 006 233	1 676 946
<b>Summa</b>	<b>2 556 409</b>	<b>2 224 422</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31		Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank	2021-06-23	1,69%	4 700 000		4 700 000
Swedbank	2020-04-17	1,83%	3 750 000		3 750 000
Swedbank			-	-1 750 000	1 750 000
Swedbank	2022-04-25	1,38%	3 000 000	-2 000 000	5 000 000
Swedbank	2019-06-19	1,29%	4 550 000	-200 000	4 750 000
Swedbank	2019-04-28	0,63%	3 450 000		-
			<u>19 450 000</u>	<u>-3 950 000</u>	<u>19 950 000</u>
Övriga skulder till kreditinstitut			-200 000		-200 000
			<u>19 250 000</u>		<u>19 750 000</u>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	23 200 000	23 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 200 000</b>	<b>23 200 000</b>

## Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## **Underskrifter**

Stockholm / 2019

Irene Katzman

Jonas Berg

Malin Blix

Ann Beis

Stefan Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor