



ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

2019-01-01- - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

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, ledamot fr o m 14 maj 2019
Jan Waleborg	suppleant
Rigmor Cedin	suppleant fr o m 14 maj 2019
Rune Nyman	suppleant fr o m 14 maj 2019

Under verksamhetsåret har Rune Nyman avlidit.

Irene Katzman, Jonas Berg, Malin Blix, Ann Beis, Stefan Olsson, Emanuel Hedestig och Jan Waleborg är valda till föreningsstämman 2020.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 ordinarie protokollförda sammanträden. Möten har dessutom hållits med Fastighetsägarna i Stockholm, med KONE, med Energisparkonsult, med föreningens hyresgäst (Förskolan), med styrelsen i grannfastigheten Nybodagatan 5 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
Katarina Jörgensen
Anders Bergman

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-14. På stämman deltog 23 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.

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 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
Sotning och OVK	Solna/Sundbybergs sotningsdistrikt, Solna ventilation AB
Taskskötsel/snöskottning:	A. W. Jonæson Bleck & Plåtslageri AB
Tidningsåtervinning:	Stena Recycling AB
Trädgårdsskötsel:	Svensk trädgårdsservice AB
Vinsterskötsel	Hagslätts Markservice AB

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har sju lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare under verksamhetsåret. En lägenhet har varit uthyrd i andra hand del av året.

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 tre lån i Swedbank och ett lån i Handelsbanken på sammanlagt cirka 19 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 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.

Resultat och ställning (tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 380	3 310	3 230	3 222	3 227
Rörelseresultat	-382	463	680	388	419
Res. e. fin poster	-636	169	341	-47	-153
Balansomslutnin	19 436	20 633	20 979	21 146	21 637
Fond f yttre					
Underhåll	761	657	360	151	397

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	738 000	657 731	-941 678	169 413	623 466
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		104 258	-104 258		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Balanseras i ny räkning			169 413	-169 413	
Årets resultat				-635 736	-635 736
Belopp vid årets utgång	738 000	761 989	-876 523	-635 736	-12 270

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

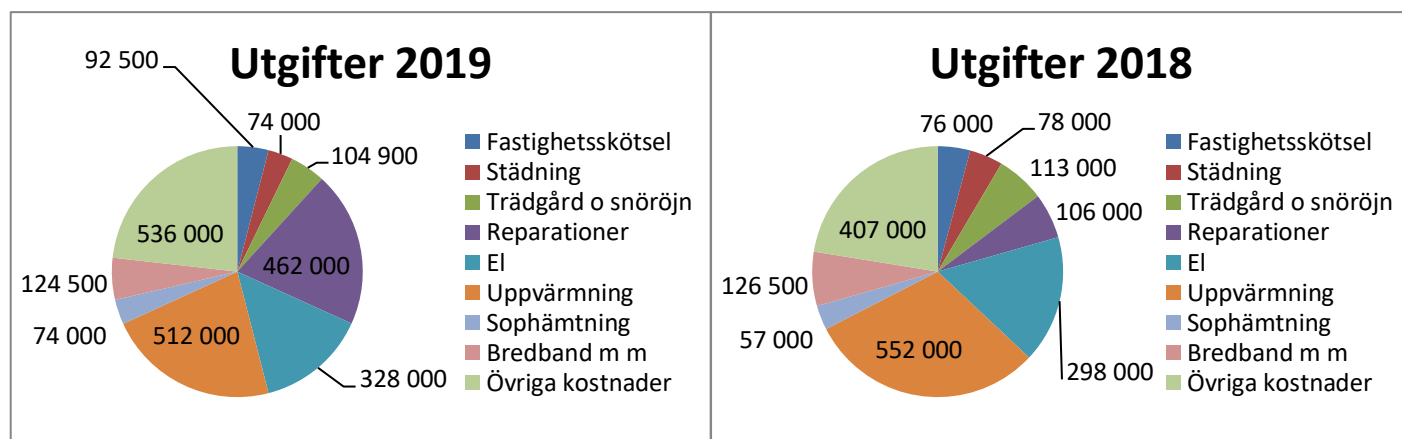
Balanserat resultat	-876 523
Årets resultat	<u>-635 736</u>
Totalt	-1 512 259

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	407 037
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-528 563
Balanseras i ny räkning	<u>-1 390 733</u>
Totalt	-1 512 259

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 2019 utkommit 6 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfmuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År	Åtgärd
2019	<ol style="list-style-type: none">1. Genomgång av samtliga element för att undersöka rostangrepp2. Ny energideklaration3. Ny OVK genomfördes4. Stamspolning genomförd5. Radonmätning genomfördes6. Vattenläcka från yttertaket har åtgärdats7. Samtliga brandvarnare är utbytta8. Ny fjärrvärmecentral har installerats och i samband med detta har 30 stycken givare installerats i utvalda lägenheter9. Byte av trädgårdsmästare
2018	<ol style="list-style-type: none">1. Uppdatering av hemsidan, Murarboken och ordningsreglerna2. Byte av ställdon i pannrummet3. Byte av pumprör i pannrummet4. Byte av låskolvorna till branddörrarna5. Nytt system för parkering av hissarna6. Uppsättning av kinahattar på taket7. Översyn av hanteringen av dörrtaggarna8. Nytt avtal slutet med ny el-leverantör9. Reparering av förskolans gård
2017	<ol style="list-style-type: none">1. Lackering av hissgolven2. Byte av värmeslingorna på taket3. Snörasskydd på taket har installerats4. Justering av elementen i vissa lägenheter5. Genomgång av husets fläktar på vinden samt ventilationen i tvättstugan6. Slamtömning är genomförd7. Rensning i cykelkällaren är genomförd8. Ytskiktsreovering i kvarvarande garage9. Ytskiktsreovering av piskbalkongen10. Ändring av föreningens stadgar11. Beslut om införande av kollektivt el-avtal12. Rengöring av sopnedkasten
2016	<ol style="list-style-type: none">1. Inköp av ny cirkulationspump till värmecentralen2. Lagning av vattenläcka i styrelserummet3. Tätning/Övertäckning av skorstenen4. Lagning av husets sockel5. Inköp av 2 nya tvättmaskiner6. Inköp av ny dator till styrelserummet7. Renovering av balkongtaken på 12:e våningen8. Byte av entreprenör avseende husets lokalvård9. Golvvård på samtliga trapplan10. Ytskiktsreovering 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
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

Väsentliga händelser under år 2019

Gemensam vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret. Stopp av en lägenhetsförsäljning då lägenheten såldes till underpris. Ny försäljning genomfördes senare under året. Med anledning av vattenläckan på taket skadades lägenhet 2202. Återställande av lägenhetens ytskick bekostades av föreningen. När ett av föreningens lån löpte ut flyttades detta lån från Swedbank till Handelsbanken. Källarrensning gjordes under hösten – främst cyklar och pulkor rensades bort. I samband med bytet av trädgårdsmästare gjordes en opprensning av trädgårdens växter. Nytt städmaterial inköpt till föreningens tvättstuga. Styrelsen har förlängt avtalet med Mälarenergi i ytterligare 2 år.

Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Ommålning/Omläggning av taket	2020
• Översyn av Förskolans kontrakt	2020
• Översyn av föreningens sophertering	2020
• Översyn av föreningens bredbandsavtal	2020
• Ev införande av några laddstolpar	2020
• Delvis omasfaltering av parkeringsytorna	2021
• Radonmätning av lokalen	2022
• Byte av ventilationstrummorna	2022
• Renovering av fasaden	2023
• Ny underhållsplan	2023
• Stamspolning	2024
• OVK	2025
• 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.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 225 823	17 877 969
Inventarier, maskiner och installationer	8	69 776	106 100
Summa materiella anläggningstillgångar		17 295 599	17 984 069
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		17 297 599	17 986 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		166	-
Övriga fordringar		23 976	9 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 678	80 911
Summa kortfristiga fordringar		106 820	90 905
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 036 061	2 556 409
Summa kassa och bank		2 036 061	2 556 409
Summa omsättningstillgångar		2 142 881	2 647 314
SUMMA TILLGÅNGAR		19 440 480	20 633 383

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 387 995	3 310 101
Övriga rörelseintäkter	3	790	-
Summa rörelseintäkter		3 388 785	3 310 101
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 948 840	-2 006 681
Övriga externa kostnader	5	-24 751	-51 686
Personalkostnader och arvoden	6	-104 311	-99 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 470	-688 476
Summa rörelsekostnader		-3 766 372	-2 846 186
Rörelseresultat		-377 587	463 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 997	-294 502
Summa finansiella poster		-253 767	-294 502
Resultat efter finansiella poster		-631 354	169 413
Resultat före skatt		-631 354	169 413
Årets resultat		-631 354	169 413

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		761 989	657 731
Summa bundet eget kapital		1 499 989	1 395 731
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-876 523	-941 678
Årets resultat		-631 354	169 413
Summa fritt eget kapital		-1 507 877	-772 265
Summa eget kapital		-7 888	623 466
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 750 000	19 250 000
Summa långfristiga skulder		18 750 000	19 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		130 966	191 226
Skatteskulder		12 985	6 795
Övriga skulder		24 660	22 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 757	339 396
Summa kortfristiga skulder		698 368	759 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 440 480	20 633 383

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 parentes)

<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

	2019	2018
Årsavgifter	2 750 599	2 750 609
Hyror	487 914	475 225
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 541	11 125
El, momsfri	135 013	70 461
Övriga hyresintäkter	1 928	2 681
	3 387 995	3 310 101

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	790	-
Summa	790	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	92 478	75 910
Städning	73 944	78 182
Tillsyn, besiktning, kontroller	134 860	8 528
Trädgårdsskötsel	64 763	68 531
Snöröjning	40 129	44 363
Sotning	12 901	-
Reparationer	462 003	105 903
El	328 255	297 795
Uppvärmning	512 115	551 802
Vatten	50 767	60 645
Sophämtning	73 694	56 869
Försäkringspremie	66 305	65 574
Fastighetsavgift bostäder	82 620	80 220
Fastighetsskatt lokaler	36 790	31 680
Övriga fastighetskostnader	12 603	33 726
Kabel-tv/Bredband/IT	124 501	126 669
Förvaltningsarvode ekonomi	107 853	99 384
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	16 048
Panter och överlåtelser	14 415	-
Övriga externa tjänster	16 632	11 606
	2 307 628	1 813 435
Underhåll		
Bostäder	37 744	-
Lokaler	1 000	-
Installationer	528 563	-
VA/Sanitet	-	30 775
El	-	162 471
Lås	12 030	-
Övrigt	61 875	-
	2 948 840	2 006 681
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 948 840	2 006 681

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	10 413	10 688
Lokalhyra	1 000	-
Konsultarvode	12 500	18 452
Revisionarvode	838	22 546
Summa	24 751	51 686

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	82 250	78 000
Sociala kostnader	22 061	21 343
	104 311	99 343

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-10 870 234	-10 218 082
-Årets avskrivning enligt plan	-652 146	-652 152
	-11 522 380	-10 870 234
Redovisat värde vid årets slut	17 225 823	17 877 969
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 074 000	50 098 000
Mark	79 605 000	49 070 000
	135 679 000	99 168 000
Bostäder	132 000 000	96 000 000
Lokaler	3 679 000	3 168 000
	135 679 000	99 168 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	817 604	817 604
	<u>817 604</u>	<u>817 604</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-711 504	-675 180
-Årets avskrivning enligt plan	-36 324	-36 324
	<u>-747 828</u>	<u>-711 504</u>
Redovisat värde vid årets slut	69 776	106 100

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 510	3 629
Handelsbanken	524 210	541 366
Swedbank	5 181	5 181
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 504 160	2 006 233
Summa	2 036 061	2 556 409

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank		1,69%	4 700 000	4 700 000
Swedbank		1,83%	3 750 000	3 750 000
Swedbank		1,38%	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek		0,55%	7 500 000	-
Swedbank		1,29%	-	4 550 000
Swedbank		0,63%	-	3 450 000
			<u>18 950 000</u>	<u>19 450 000</u>
Övriga skulder till kreditinstitut			-200 000	-200 000
			<u>18 750 000</u>	<u>19 250 000</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 28/3 2020



Irene Katzman



Jonas Berg



Malin Blix

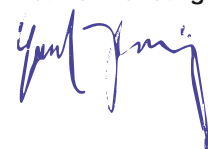


Ann Beis



Stefan Olsson

Emanuel Hedestig



Min revisionsberättelse har lämnats den / 4 2020



Börje Krafft
Auktoriserad revisor