



Årsredovisning för Brf Muraren 1

715200-1090

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020-01-01-2020-12-31.

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 t o m 19 maj 2020
Karin Radosevic Holmstedt	ledamot, kassör fr o m 20 maj 2020
Ann Beis	ledamot t o m 19 maj 2020
Emanuel Hedestig	ledamot
Jan Waleborg	suppleant t o m 19 maj 2020
Rigmor Cedin	suppleant
Stefan Ungerth	ledamot fr o m 20 maj 2020
Troj Sternehall	suppleant fr o m 20 maj 2020

Jonas Berg och Rigmor Cedin är valda till föreningsstämman 2021.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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. En sluten Facebook-grupp för bostadsrättsföreningarna på Nybodagatan har bildats som styrelsen är medlem i.

Revisor

Börje Krafft
Add & Subtract AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Anders Bergman (sammankallande)
Ann Beis
Stefan Olsson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-20. På stämman deltog 22 medlemmar, varav 8 via länk samt 2 fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 86 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
Taxskötsel/snöskottning:	J Fristedts Takservice AB
Tidningsåtervinning:	Stena Recycling AB
Trädgårdsskötsel:	Svensk trädgårdsservice AB
Vinterskötsel:	Hagslätts Markservice AB

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har fem lägenheter överlåtits till nya bostadsrätthavare 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 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 direktavskrives 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)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 407	3 388	3 310	3 230	3 222
Rörelseresultat	197	-378	463	680	388
Res. e. fin poster	-23	-631	169	341	-47
Balansomslutning	19 196	19 440	20 633	20 979	21 146
Fond f yttre Underhåll	640	761	657	360	151

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	738 000	761 989	-876 523	-631 354	-7 888
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		407 037	-407 037		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-528 563	528 563		
Balanseras i ny räkning			-631 354	631 354	
Årets resultat				-22 703	-22 703
Belopp vid årets utgång	738 000	640 463	-1 386 351	-22 703	-30 591

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 386 351
Årets resultat	<u>-22 703</u>
Totalt	-1 409 054

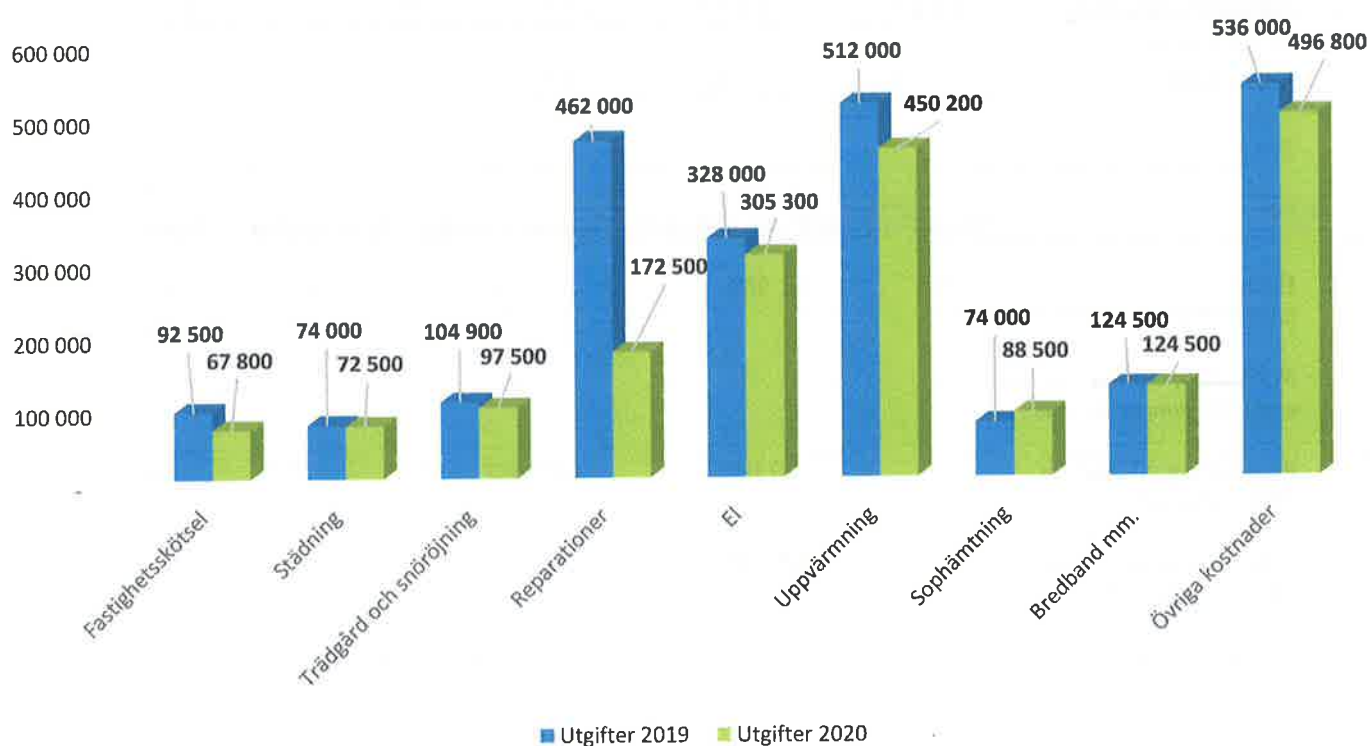
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	135 679
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-1 544 733</u>
Totalt	-1 409 054

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

Utgiftsbild driftkostnader

Utgiftsbild driftkostnader



Murarbladet

Föreningen har ett medlemsblad, Murarbladet, som under 2020 utkommit 6 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfmuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År	Åtgärd
2020	<ol style="list-style-type: none">1. Målning av föreningens yttertak2. Balkongbesiktning genomfördes3. Rörelsebelysning är uppsatt vid framsidans cykelparkering4. Två laddstolpar har installerats på två parkeringsplatser5. Vägghkontakten till varmmangeln i tvättstugan är utbytt6. Utökad städning i entré o hissar till två gånger/vecka7. Genomfört inventering av samtliga radiatorer och handdukstorkar8. Föreningens ordningsregler har setts över9. Installation av ny bredbandskontakt inför leverantörsbyte10. Installation av tidsstyrning av entrédörren
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 yttertaget 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. Reparation 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-avtal samt installation av nya elmätare12. Rengöring av sopnedkassen

- 2016
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

Väsentliga händelser under år 2020

Gemensam vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret. Entrédörrens automatiska öppningsfunktion stängdes av mellan kl 22-06. Balkong- och fasadbesiktning har genomförts. Två av föreningens lån sattes om. Byte av bredbandsleverantör har påbörjats. Två laddstolpar har installerats. Översyn av Förskolans kontrakt har gjorts i samarbete med Fastighetsägarna. Diskussion med trädgårdsarkitekt hur man kan förändra gräsytor mot gatan, införa någon form av staket samt installera ett cykelgarage utomhus. Då ett av föreningens garage blivit uppsagt kommer detta att göras om till cykelgarage, föreningen kommer således att framöver ha två cykelgarage.

Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Ev införande av ytterligare laddstolpar	2021
• Ommålning av källargolven påbörjas	2021
• Översyn av trädgården mot gatan	2021
• Byte av bredbandsleverantör	2021
• Översyn av TV-leverantör	2022
• Översyn av föreningens stadgar	2022
• Delvis omasfaltering av parkeringsytorna	2022
• Radonmätning av förskolans lokal	2022
• Byte av ventilationstrummorna	2022
• Ny underhållsplan	2023
• Stamspolning	2024
• OVK	2025
• Renovering av fasaden	2025
• Renovering av balkongerna	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.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 407 775	3 387 995
Övriga rörelseintäkter	3	14 980	790
Summa rörelseintäkter		<u>3 422 755</u>	<u>3 388 785</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 351 761	-2 948 840
Övriga externa kostnader	5	-88 193	-24 751
Personalkostnader och arvoden	6	-101 659	-104 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-684 155	-688 470
Summa rörelsekostnader		<u>-3 225 768</u>	<u>-3 766 372</u>
Rörelseresultat		<u>196 987</u>	<u>-377 587</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 938	-253 997
Summa finansiella poster		<u>-219 690</u>	<u>-253 767</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-22 703</u>	<u>-631 354</u>
Resultat före skatt		<u>-22 703</u>	<u>-631 354</u>
Årets resultat		<u>-22 703</u>	<u>-631 354</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 577 943	17 225 823
Inventarier, maskiner och installationer	8	33 501	69 776
Summa materiella anläggningstillgångar		16 611 444	17 295 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		16 613 444	17 297 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	166
Övriga fordringar		17 226	23 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 746	82 678
Summa kortfristiga fordringar		101 972	106 820
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 480 407	2 036 061
Summa kassa och bank		2 480 407	2 036 061
Summa omsättningstillgångar		2 582 379	2 142 881
SUMMA TILLGÅNGAR		19 195 823	19 440 480

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		640 463	761 989
Summa bundet eget kapital		<u>1 378 463</u>	<u>1 499 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 386 351	-876 523
Årets resultat		-22 703	-631 354
Summa fritt eget kapital		<u>-1 409 054</u>	<u>-1 507 877</u>
Summa eget kapital		<u>-30 591</u>	<u>-7 888</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 550 000	18 750 000
Summa långfristiga skulder		<u>18 550 000</u>	<u>18 750 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		128 563	130 966
Skatteskulder		18 139	12 985
Övriga skulder		22 520	24 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 192	329 757
Summa kortfristiga skulder		<u>676 414</u>	<u>698 368</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 195 823</u>	<u>19 440 480</u>

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 21,4 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

	2020	2019
Årsavgifter	2 750 599	2 750 599
Hyror	555 694	487 914
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 807	12 541
El, momsfri	94 666	135 013
Övriga hyresintäkter	9	1 928
	<u>3 407 775</u>	<u>3 387 995</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	14 980	790
Summa	<u>14 980</u>	<u>790</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	67 843	92 478
Städning	72 462	73 944
Tillsyn, besiktning, kontroller	48 353	134 860
Trädgårdsskötsel	85 972	64 763
Snöröjning	11 498	40 129
Sotning	16 186	12 901
Reparationer	172 541	462 003
El	305 253	328 255
Uppvärmning	450 200	512 115
Vatten	68 004	50 767
Sophämtning	88 501	73 694
Försäkringspremie	69 372	66 305
Fastighetsavgift bostäder	85 740	82 620
Fastighetsskatt lokaler	36 790	36 790
Övriga fastighetskostnader	29 313	12 602
Kabel-tv/Bredband/IT	124 542	124 501
Förvaltningsarvode ekonomi	115 217	107 853
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 776	-
Panter och överlåtelse	4 139	14 415
Juridiska åtgärder	5 625	-
Övriga externa tjänster	11 308	16 633
	<u>1 875 635</u>	<u>2 307 628</u>
Underhåll		
Bostäder	-	37 744
Lokaler	-	1 000
Installationer	-	528 563
Värme	25 963	-
El	7 606	-
Lås	12 638	12 030
Tak	406 625	-
Fasader	23 294	-
Övrigt	-	61 875
	<u>476 126</u>	<u>641 212</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 351 761</u>	<u>2 948 840</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	9 505	10 413
Lokalhyra	-	1 000
Konsultarvode	7 625	12 500
Besiktnings- och utredningskostnader	48 575	-
Revisionarvode	22 488	838
Summa	88 193	24 751

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	80 000	82 250
Lön	2 250	-
Sociala kostnader	19 409	22 061
	101 659	104 311

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-11 522 380	-10 870 234
-Årets avskrivning enligt plan	-647 880	-652 146
	-12 170 260	-11 522 380
Redovisat värde vid årets slut	16 577 943	17 225 823
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 074 000	56 074 000
Mark	79 605 000	79 605 000
	135 679 000	135 679 000
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	3 679 000	3 679 000
	135 679 000	135 679 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	817 604	817 604
	<u>817 604</u>	<u>817 604</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-747 828	-711 504
-Årets avskrivning enligt plan	-36 275	-36 324
	<u>-784 103</u>	<u>-747 828</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 501	69 776

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	757	2 510
Handelsbanken	536 880	524 210
Swedbank	5 181	5 181
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 937 589	1 504 160
Summa	2 480 407	2 036 061

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31		Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2021-06-23	1,69%	4 700 000		4 700 000
Swedbank	2025-04-25	1,07%	3 750 000		3 750 000
Swedbank	2022-04-25	1,38%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	Rörligt	0,60%	7 300 000	-200 000	7 500 000
			18 750 000		18 950 000
Övriga skulder till kreditinstitut			-200 000		-200 000
			18 550 000		18 750 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
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 19/3 2021



Irene Katzman



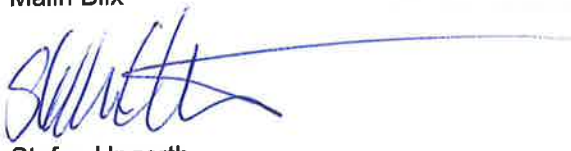
Jonas Berg



Malin Blix



Karin Radosevic Holmstedt



Stefan Ungerth



Emanuel Hedestig

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2021



Börje Krafft
Auktoriserad revisor