

Årsredovisning för

Brf Muraren 13

769603-8715

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BostadsRättsFöreningen muraren 13
org. nr 769603-8715

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muraren 13 får härmed avlämna redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-11 och föreningens stadgar registrerades hos PRV (nuvarande Bolagsverket) samma datum. Nya omarbetade stadgar registrerades hos Bolagsverket under 2018 efter beslut vid två årsstämmor.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och att hyra ut lokaler till näringsidkare.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muraren 13 i Stockholm, vilken förvärvades den 1 november 2000. Fastigheten består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 40 lägenheter. Vid årsskiftet 2019/2020 hade föreningen 39 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet upplåten med hyresrätt. Föreningen har dessutom tre lokaler upplåtna med hyresrätt. Bostadsytan uppgår till totalt 2344 kvm och lokalytan till 261 kvm. Markarealen är 912 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Stads brandförsäkringskontor och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:
2020-01-01 - 2020-06-14:

Fabian Collin	ordförande
Jiri Pallas	ledamot
Pernilla ten Brundel	ledamot
Robert Dawid	ledamot
Antonia Hasselblad	suppleant

2020-06-14--2020-12-31

Fabian Collin	ordförande
Jiri Pallas	ledamot
Antonia Hasselblad	ledamot
Robert Dawid	ledamot
Henrik Grim	suppleant

Till föreningens revisor valdes vid föreningsstämman Per Lundström, Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB.

Till att utgöra valberedningen intill årsstämman 2021 valdes Johan von Platen.

Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter i flera föreningsfrågor samt avhållit 8 protokollförda sammanträden under året.

Allmänt om fastigheten

Föreningsfrågor och förvaltning

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att acceptera andrahandsuthyrning, då starka skäl finns, dock maximalt ett år. Skriftligt tillstånd från styrelsen erfordras för att uthyrningen skall vara giltig.

Från och med den 1 januari 2006 sköts den ekonomiska förvaltningen av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson som också sköter lägenhets-, pantsättnings- och medlemsregistret.

Fastighetsskötsel har från och med november 2018 utförts av Delagott.

Överlåtelse och upplåtelse

Under året har lägenhet 03, 06, 20 och 27 överlåtits till nya medlemmar.

Arvoden

Föreningen har under 2020 utbetalt styrelsearvoden med 46 500 kr och arbetsgivaravgifter med 12 145 kr. I revisionsarvode till extern revisor har utbetalts 10 763 kr (9 741 kr).

Händelser under året

Etapp 2 av gårdsrenoveringen slutfördes. Gräsmatta, cykelparkeringstak, veranda, el-dragning, belysning samt elgräsklippare har införskaffats.

Extra OVK genomfördes. Beslut att installera nya fönsterventiler har tagits och offert har erhållits. Beslutet är dock bordlagt till följd av corona.

Samtliga vatten- och värmerörsventiler har bytts i fastigheten.

Bygglovsansökan och ritning för vinden på plan 5,5 har tagits fram av arkitekt och skickats in till stadsbyggnadskontoret.

Händelser under kommande året

Corona gör att det är svårt att planera. Vi planerar fönsterventiler (OVK) samt att byta dörren ut mot gården.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2020 uppgick till 83 719 000 kr (föregående år 83 719 000 kr). Av taxeringsvärdet utgör byggnadsvärdet 26 687 000 kr och markvärdet 57 032 000 kr. Av taxeringsvärdet svarar bostäder för 76 000 000 kr och lokalerna för 7 719 000 kr.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomi

Resultaträkningen är upprättad enligt kostnadsslagsindelad uppställningsform. Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta.

Till reparationsfonden har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2020, eller 251 157 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under eget kapital. Under året har reparationsfonden tagits i anspråk med 1 223 304 kr för reparationer av tak, lokal, VVS, elinstallation, hiss och gården.

32
4
2

Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing.skuld 2020-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg.skuld 2020-12-31</i>
Summa					

Föreningen hade inga lån under 2020.

Nyckeltal i kr

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	448	448	441	435	435
Lån/kvm bostadsrättsyta	-		-	2 860	2 860
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	21	17	16
Värmekostnad/kvm totalyta	169	174	170	162	169
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	27	27	26	22
Soliditet (%)	99	95	99	84	85
Resultat efter finansiella poster	55 682	84 177	-243 816	-30 537	-19 240
Nettoomsättning	2 176 868	2 108 447	2 012 901	1 865 022	1 852 574

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Kapital tillskott</i>	<i>Reparations fond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	35 017 111	8 247 218	1 327 745	1 025 894	-3 676 612	-48 093
Disposition av föregående års resultat					-48 093	48 093
Avsättning rep.fond				251 157	-251 157	
Ta rep.fond i anspråk				-1 223 304		
Årets resultat						-78 668
Belopp vid årets utgång	35 017 111	8 247 218	1 327 745	53 747	-3 975 862	-78 668

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-78 668
jämte ansamlade förluster, inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-3 975 862
Balanseras i ny räkning	-4 054 530

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

30
A J

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 176 868	2 108 447
SUMMA INTÄKTER		2 176 868	2 108 447
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-331 934	-328 222
Reparationer		-100 123	-27 660
Taxebundna kostnader		-596 694	-609 157
Övriga driftskostnader		-184 086	-202 537
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-189 805	-145 761
Personalkostnader m.m.		-58 645	-56 179
Summa driftskostnader		-1 461 287	-1 369 516
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-648 456	-649 759
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-7 848	-1 567
Summa avskrivningar		-656 304	-651 326
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-2 117 591	-2 020 842
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	5	-3 596	-3 428
Summa finansiella poster		-3 596	-3 428
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-134 350	-132 270
Summa skatter	6	-134 350	-132 270
ÅRETS RESULTAT		-78 668	-48 093

4
3
2

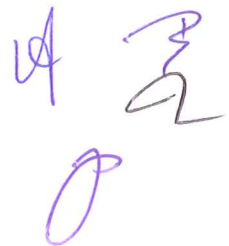
BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		17 458 355	17 458 355
Byggnad och inventarier/maskiner	4	22 072 550	22 667 150
		<u>39 530 905</u>	<u>40 125 505</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 530 905</u>	<u>40 125 505</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	113 493	271 261
		<u>113 493</u>	<u>271 261</u>
Kassa, plusgiro och bank	8	1 538 338	2 536 048
Summa omsättningstillgångar		<u>1 651 831</u>	<u>2 807 309</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 182 736</u>	<u>42 932 814</u>

Handwritten signature in blue ink.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 017 111	35 017 111
Upplåtelseavgift		8 247 218	8 247 218
Kapitaltillskott		1 327 745	1 327 745
Reparationsfond		53 747	1 025 894
		<u>44 645 821</u>	<u>45 617 968</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 975 862	-3 676 612
Årets resultat		-78 668	-48 093
		<u>-4 054 530</u>	<u>-3 724 705</u>
Summa eget kapital		<u>40 591 291</u>	<u>41 893 263</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		72 500	72 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		212 314	666 089
Skatteskulder		14 632	11 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 999	289 208
Summa kortfristiga skulder	10	<u>518 945</u>	<u>967 051</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 182 736</u>	<u>42 932 814</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	55 682	84 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	656 304	651 326
Betald skatt	-134 350	-132 270
Tagit reparationsfonden i anspråk	-1 223 305	-845 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-645 669	-242 042
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	157 768	-76 546
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-448 105	502 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-936 006	184 029
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse av hyresrätt	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 704	-59 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 704	-59 438
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-997 710	124 591
Likvida medel vid årets början	2 536 048	2 411 457
Likvida medel vid årets slut	1 538 338	2 536 048

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innerväggar 1,5%

Värme och VS 2,5%

El 1,5%

Fasad 3,7%

Fönster 5%

Yttertak 3,7%

Portar/Dörrar 2%

Restpost inkl hiss 2,8%, 4%, 5%, 10%

Inventarier 20 %

Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 000 824	1 000 824
Hyror bostäder	46 800	46 800
Hyror lokaler	643 296	632 404
Imkanal MOAS	216 000	216 000
Fastighetsskatt, lokaler	77 196	66 924
Städning av soprum	34 092	8 523
Överlåtelseavgifter	4 728	4 648
Pantsättningsavgifter		465
Bredband	120 000	120 000
Sopvaktshantering	2 813	3 880
Serviceavgift	24 000	
Diverse intäkter	7 119	7 979
Summa	2 176 868	2 108 447

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	31 249	58 164
Teknisk förvaltning	43 752	48 795
Städning	154 462	66 769
Sotning och OVK	47 500	44 097
Mattor	13 369	5 308
Gården	13 285	30 750
Hiss, service och besiktning	5 139	10 783
Förbrukningsmaterial	10 295	9 814
Korttidsinventarier	12 883	53 742
Summa	331 934	328 222

Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparation tvättstuga	19 061	5 537
Reparation soprum	36 911	
Reparation lås	1 776	4 749
Reparation portar och dörrar	42 375	17 374
Summa	100 123	27 660

Under året har reparationsfonden tagits i anspråk med 1 223 304 kr för reparationer av *tak, lokal, VVS, elinstallation, hiss och gården*.

Taxebundna kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	46 609	51 859
Värme	439 449	453 167
Vatten	73 657	69 628
Sophämtning	36 979	34 503
Summa	596 694	609 157

Övriga driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	42 418	47 391
Kabel-TV och bredband	141 668	155 146
Summa	184 086	202 537



Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	10 763	9 741
Utgift styrelse och stämma	8 645	
Ekonomisk förvaltning	51 000	51 000
Administrationskostnader	4 751	1 085
Konsultarvoden	92 447	23 394
Avgifter till organisation	5 690	5 580
Övriga driftskostnader	16 509	54 961
Summa	189 805	145 761

Personalkostnader m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner		
Styrelsearvode	46 500	46 500
Arbetsgivaravgifter	12 145	9 679
Summa	58 645	56 179

Handwritten signature and initials in purple ink.

Not 4 Byggnad och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Stomme och grund	8 460 648	8 460 648
Avskr stomme och grund	-1 277 175	-1 185 080
Restvärde	7 183 473	7 275 568
Stomkompl/innerväggar	6 768 518	6 768 518
Avskr stomkomol/innerväggar	-1 236 630	-1 132 255
Restvärde	5 531 888	5 636 263
Värme och VS	4 230 324	4 230 324
Avskr värme och VS	-1 099 066	-987 236
Restvärde	3 131 258	3 243 088
Fasad	1 410 108	1 410 108
Avskr fasad	-470 730	-418 543
Restvärde	939 378	991 565
Fönster	898 034	898 034
Avskr fönster	-628 623	-583 722
Restvärde	269 411	314 312
Yttertak	799 809	799 809
Avskr yttertak	-266 996	-237 396
Restvärde	532 813	562 413
Restpost inkl hiss	3 666 282	3 666 282
Avskr restpost inkl hiss	-1 692 985	-1 569 818
Restvärde	1 973 297	2 096 464
El	754 688	754 688
Avskr el	-714 402	-705 470
Restvärde	40 286	49 218
Postar/dörrar	1 213 750	1 213 750
Avskr postar/dörrar	-533 278	-508 180
Restpost	680 472	705 570
Altaner och balkonger	1 327 745	1 327 745
Avskrivningar altaner och balkonger	-132 773	-106 219
Restvärde	1 194 972	1 221 526
Inventarier	204 658	181 858
Avskrivningar inventarier	-184 898	-181 858
Restvärde	19 760	-
Maskiner	151 853	112 949
Avskrivningar maskiner	-106 795	-101 987
Restvärde	45 058	10 962
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	30 419 087	30 359 649
- Nyanskaffningar	61 704	59 438
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-7 751 937	-7 100 611
- Årets avskrivning enligt plan	-656 304	-651 326
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	22 072 550	22 667 150

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	26 687 000	26 687 000
Taxeringsvärde mark:	57 032 000	57 032 000
Summa taxeringsvärde	83 719 000	83 719 000

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga räntekostnader	10	20
Kapital- och bankkostnader	3 586	3 408
Summa	3 596	3 428

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt lokaler	77 190	77 190
Fastighetsavgift	57 160	55 080
Summa	134 350	132 270

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	12 239	161 618
Skattekonto	958	170
Förskottsbetalda kostnader	100 296	109 473
Summa	113 493	271 261

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	1 538 338	2 536 048
Summa	1 538 338	2 536 048

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kunddeposition	72 500	72 500
Summa	72 500	72 500

14 3
2 9

Not 10 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	212 314	666 089
Skatteskuld	14 632	11 754
Upplupna kostnader	90 446	90 805
Förskottsbetalda avgifter	92 418	95 253
Förskottsbetalda hyror	99 855	96 270
Balkongfond	9 280	6 880
Summa	518 945	967 051

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	-	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 15/3 2021


Fabian Collin

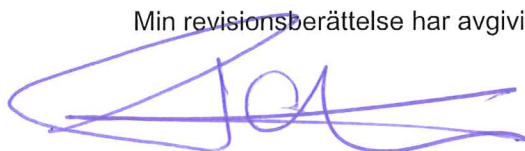

Jiri Pallas


Antonia Hasselblad


Robert Dawid

Min revisionsberättelse har avgivits den

2021-03-30



Per Lundström
Öhman & Partners Ekonomi och Juidik AB