

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Mursleven
Org nr: 789200-0287



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mursleven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-14. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 353% till 355%.

I resultatet ingår avskrivningar med 154 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 228 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mursleven 14 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Södra Allén 38-44 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	8	
3 rum och kök	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	
Antal p-platser	22	

Lokaler bostadsrätt 125 m²

Total bostadsarea 1 344 m²

Årets taxeringsvärde	14 579 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 089 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2005	Underhåll
Målning trapphus	2010	Underhåll
Byte värmecentral	2012	Underhåll
Nya entréer	2014	Underhåll
Renovering tvättstuga	2016	Underhåll
Renovering balkonger	2017	Underhåll
Takbyte	2018	Underhåll
Dränering och kulvert	2021	Investering

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Forsberg	Ordförande	2024
Anne Israelsson	Sekreterare	2023
Susanne Richter	Vice ordförande	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isabelle Byh	Suppleant	2023
Per-Erik Söder	Suppleant	2023
Rikard Öhlén	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jerry Johansson	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

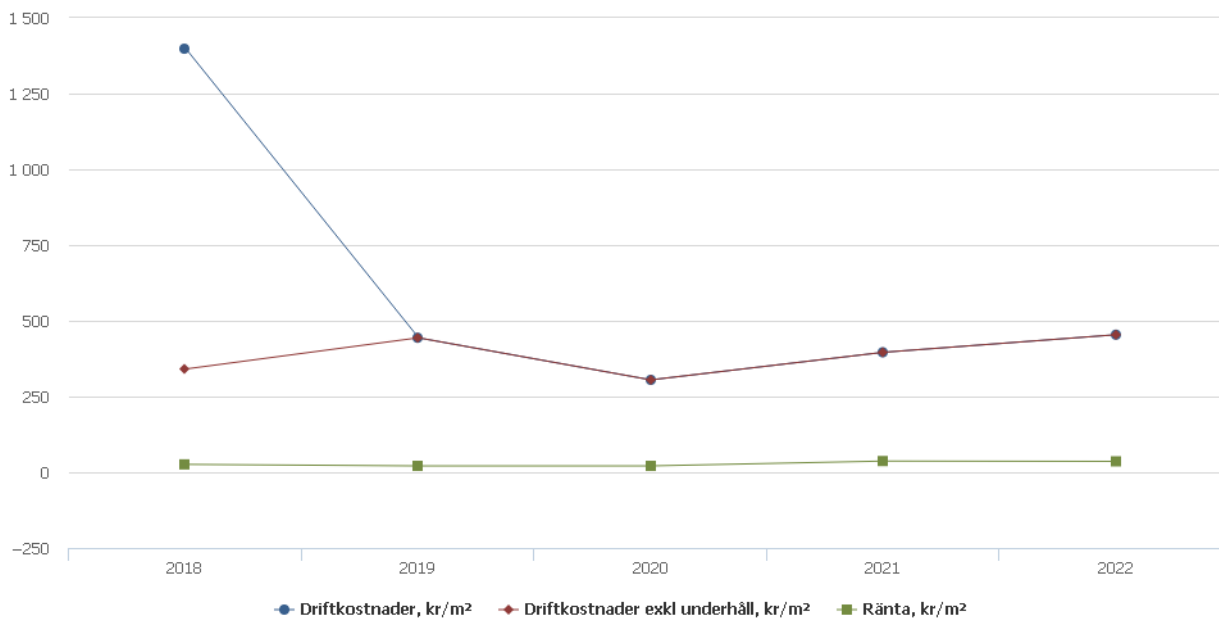
Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-04-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 223	1 185	1 108	1 054	1 039
Resultat efter finansiella poster	73	209	319	109	-1 288
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	62	62	62	98	95
Balansomslutning	6 855	7 113	6 774	3 613	3 416
Soliditet %	32	30	28	44	43
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	355	353	1 552	446	602
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	858	827	752	710	689
Driftkostnader, kr/m ²	454	396	305	444	1 398
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	454	396	305	444	341
Ränta, kr/m ²	36	37	21	21	26
Underhållsfond, kr/m ²	1 059	997	935	873	775
Lån, kr/m ²	2 894	3 102	3 176	1 170	1 202

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 996	1 465 031	382 956	209 476
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			209 476	-209 476
Reservering underhållsfond		91 000	-91 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				73 420
Vid årets slut	57 996	1 556 031	501 432	73 420

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	592 432
Årets resultat	73 420
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-91 000
Summa	574 852

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **574 852**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 222 706	1 185 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 097	31 790
Summa rörelseintäkter		1 252 803	1 217 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-666 662	-582 135
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 431	-279 234
Personalkostnader	Not 6	-46 273	-23 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-154 408	-72 158
Summa rörelsekostnader		-1 137 774	-957 101
Rörelseresultat		115 029	259 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 534	4 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 143	-55 025
Summa finansiella poster		-41 609	-50 423
Resultat efter finansiella poster		73 420	209 476
Årets resultat		73 420	209 476

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 010 929	5 165 338
Summa materiella anläggningstillgångar		5 010 929	5 165 338
Summa anläggningstillgångar		5 010 929	5 165 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	11 212	11 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	96 540	96 206
Summa kortfristiga fordringar		107 752	107 360
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 735 950	1 840 410
Summa kassa och bank		1 735 950	1 840 410
Summa omsättningstillgångar		1 843 701	1 947 770
Summa tillgångar		6 854 631	7 113 108

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 996	57 996
Fond för yttre underhåll		1 556 031	1 465 031
Summa bundet eget kapital		1 614 027	1 523 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		501 432	382 956
Årets resultat		73 420	209 476
Summa fritt eget kapital		574 852	592 432
Summa eget kapital		2 188 879	2 115 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 804 263	4 251 142
Summa långfristiga skulder		3 804 263	4 251 142
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	446 834	306 362
Leverantörsskulder		145 734	227 701
Skatteskulder	Not 13	3 009	2 455
Övriga skulder	Not 14	29 550	22 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	236 361	187 768
Summa kortfristiga skulder		861 488	746 506
Summa eget kapital och skulder		6 854 631	7 113 108

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar 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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 75 år. Komponentindelningen har genomförts med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följanden avskrivningstider tillämpas:

Byggnad stomme	75 år
Tak	30 år
Stambyte	50 år
Dörrar	30 år
Elinstallationer	40 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Värmesystem	30 år
Sopbod	10 år
Dränering	40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 153 453	1 112 040
Hyror, lokaler	24 395	29 485
Hyror, p-platser	31 920	31 920
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 010	-15 085
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 227	-3 414
Elavgifter	37 175	30 265
Summa nettoomsättning	1 222 706	1 185 211

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	24 480	24 480
Övriga ersättningar	5 556	6 419
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	60	892
Summa övriga rörelseintäkter	30 097	31 790

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Reparationer	-152 022	-71 331
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 950	-30 670
Försäkringspremier	-33 260	-33 190
Kabel- och digital-TV	-25 023	-24 306
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 656	-2 656
Snö- och halkbekämpning	-98 062	-49 329
Ersättningar till hyresgäster	0	-27 200
Förbrukningsinventarier	-1 000	-1 246
Vatten	-50 398	-60 472
Fastighetsel	-64 726	-66 474
Uppvärmning	-182 100	-192 052
Sophantering och återvinning	-24 684	-23 209
Förvaltningsarvode drift	-781	0
Summa driftskostnader	-666 662	-582 135

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-229 729	-206 365
IT-kostnader	-746	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 250	-33 125
Övriga förvaltningskostnader	-8 418	-2 113
Kreditupplysningar	-1 335	-1 279
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 555	-5 236
Bankkostnader	-2 100	-1 670
Övriga externa kostnader	-3 299	-29 447
Summa övriga externa kostnader	-270 431	-279 234

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-7 500
Sammanträdesarvoden	-15 500	-11 000
Sociala kostnader	-10 773	-5 074
Summa personalkostnader	-46 273	-23 574

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-68 327	-68 327
Avskrivning Markanläggningar	-86 081	-3 831
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-154 408	-72 158

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 786 718	3 786 718
Mark	41 000	41 000
Markanläggning	3 328 308	38 308
	7 156 026	3 866 026
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	3 290 000
	0	3 290 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 156 026	7 156 026
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 962 916	-1 894 589
Markanläggningar	-27 773	-23 942
	-1 990 689	-1 918 531
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-68 327	-68 327
Årets avskrivning markanläggningar	-86 081	-3 831
	-154 408	-72 158
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 145 097	-1 990 689
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 010 929	5 165 337
Varav		
Byggnader	1 755 475	1 823 802
Mark	41 000	41 000
Markanläggningar	3 214 454	3 300 535
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 422 000	11 940 000
Lokaler	157 000	149 000
	14 579 000	12 089 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 757 000</i>	<i>9 149 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 822 000</i>	<i>2 940 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 166	11 154
Momsfordringar	46	0
Summa övriga fordringar	11 212	11 154

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 290	33 260
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 432	56 691
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 817	6 255
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 540	96 206

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	0	1 000
Bankmedel	940 811	934 574
Transaktionskonto	795 139	904 836
Summa kassa och bank	1 735 950	1 840 410

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	4 251 097	4 557 504
Nästa års amortering/omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-446 834	-306 362
Långfristig skuld vid årets slut	3 804 263	4 251 142

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-10-30	202 748,00	0,00	202 748,00	0,00
SWEDBANK	1,64%	2023-09-25	364 011,00	0,00	10 868,00	353 143,00
SWEDBANK	0,99%	2025-11-25	980 000,00	0,00	20 000,00	960 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-12-30	364 011,00	0,00	10 868,00	353 143,00
SWEDBANK	1,05%	2026-11-25	980 000,00	0,00	20 000,00	960 000,00
SWEDBANK	1,10%	2027-11-25	980 000,00	0,00	20 000,00	960 000,00
SWEDBANK	1,48%	2029-09-25	364 011,00	0,00	10 868,00	353 143,00
SWEDBANK	1,77%	2031-04-25	322 723,00	0,00	11 055,00	311 668,00
Summa			4 557 504,00	0,00	306 407,00	4 251 097,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 13 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	3 009	2 455
Summa skatteskulder	3 009	2 455

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	10 566	10 566
Skuld för moms	0	1 031
Skuld sociala avgifter och skatter	18 984	10 624
Summa övriga skulder	29 550	22 221

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 200	0
Upplupna räntekostnader	4 358	4 973
Upplupna driftskostnader	39 144	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 161
Upplupna elkostnader	16 259	11 240
Upplupna värmekostnader	46 867	26 725
Upplupna revisionsarvoden	10 000	7 000
Upplupna styrelsearvoden	4 128	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 964	24 626
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 441	99 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 361	187 768

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 669 665	4 669 665

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Caroline Forsberg

Anne Israelsson

Susanne Richter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490428858

Dokument

209201_Årsredovisning 2022
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-04-06 07:07:03 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2023-04-11 16:17:05 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerande parter

Caroline Forsberg (CF)
forsbergcaroline@outlook.com
Signerade 2023-04-06 11:25:51 CEST (+0200)

Susanne Richter (SR)
susanne.richter@sundsvall.se
Signerade 2023-04-09 11:51:41 CEST (+0200)

Anne Israelsson (AI)
anneisraelsson86@gmail.com
Signerade 2023-04-11 11:08:41 CEST (+0200)

Jerry Johansson (JJ)
PWC
jerry.johansson@pwc.com
Signerade 2023-04-11 16:17:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mursleven, org.nr 789200-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden0

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mursleven för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mursleven för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-11 14:15:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JERRY JOHANSSON

Datum

Jerry Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Mursleven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Mursleven i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se