



ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

2022-01-01- - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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, t o m 16 maj 2022
Jennifer Tuulasvirta	ledamot, sekreterare fr o m 17 maj 2022
Karin Holmstedt Radosevic	ledamot, kassör t o m 16 maj 2020
Mustafa Mohammed Ali	ledamot, kassör fr o m 17 maj 2022
Emanuel Hedestig	ledamot t o m 16 maj 2022
Troj Sternehall	suppleant t o m 16 maj 2022, ledamot fr o m 17 maj 2022
Rebecka Öfverholm	suppleant t o m 16 maj 2022, ledamot fr o m 17 maj 2022
Konstantinos Litsios	suppleant
Anna Kvist	ledamot fr o m 17 maj 2022
Nazer Hamidi	suppleant fr o m 17 maj 2022

Konstantinos Litsios avgick ur styrelsen i början av verksamhetsåret 2022.

Irene Katzman, Jonas Berg, Troj Sternehall och Anna Kvist är valda till föreningsstämman 2023.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie protokollförda sammanträden förutom de ärenden som sköts via den Whats-up-grupp som styrelsen har. Möten har dessutom hållits med Fastighetsägarna i Stockholm, med KONE samt med föreningens hyresgäst (Förskolan). En styrelsemedlem har dessutom deltagit i Förskolans föräldramöte. Under verksamhetsåret har medlemmar i styrelsen deltagit i seminarier och kurser anordnade av Bostadsrätterna, Stockholm samt hos Fastighetsägarna. En sluten Facebook-grupp för bostadsrättsföreningens medlemmar är även styrelsens medlemmar medlemmar i.

Revisor

Anders Lundgren, Nexia Revision Stockholm

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Karin Holmstedt Radosevic (sammankallande)
Malin Blix
Emanuel Hedestig

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-16. På stämman, som var en hybridstämma, deltog 31 medlemmar, varav 5 via fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muraren 3 i Solna stad, belägen på adressen Nybodagatan 7. Bostadsrättsföreningen bildades år 1958 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen har kollektivt elavtal.

Fastigheten ronderas 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
Brandskydd	Hald & Tesch Brand AB
TV	Tele 2
Internet	Bahnhof
Drift- o kontroll av värmesystemet:	Energisparkonsult AB
Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entrémattan:	Ellis Textil Sverige AB
Hissarna:	KONE AB
Jouravtal:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård:	KEAB-gruppen
Nyckelsystemet:	Servera Hosting
Sotning och OVK	Solna/Sundbybergs sotningsdistrikt, Solna ventilation AB
Taskötsel/snöskottning:	J Fristedts Takservice AB
Tidningsåtervinning:	Stena Recycling AB
Trädgårds- och vinterskötsel:	JRF Trädgårdsservice

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har sju lägenheter överlåtit till nya bostadsrättshavare under verksamhetsåret.

Föreningens totala yta är 5 066 kvm. 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, varav 2 garage används som cykelgarage.

Ekonomi

Föreningen har två lån i Swedbank och två lån i Handelsbanken på sammanlagt cirka 18 miljoner kronor. 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. På grund av den inflation som ägt rum samt ökade kostnader för bl a el, vatten och värme har styrelsen beslutat höja avgifterna med 5% fr o m årsskiftet 2023.

Avgifter och hyror

Under året har ingen avgiftshöjning skett.

Hyran för lokalen är avtalsenligt indexreglerad. Justering sker varje år.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB samt Bostadsrätterna.

Resultat och ställning (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 443	3 410	3 407	3 388	3 310
Rörelseresultat	579	- 250	197	-378	463
Res. e. fin poster	445	- 421	- 23	-631	169
Balansomslutnin	18 715	18 495	19 196	19 440	20 633
Fond f yttre	663	776	640	761	657
Underhåll					
Soliditet (%)	0,3	2,4	0,15	0,04	3,02

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	738 000	-	776 142	-1 544 733	-421 228	-451 819
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-113 282	113 282		
Balanseras i ny räkning				-421 228	421 228	
Årets resultat					444 792	444 792
Belopp vid årets utgång	738 000	-	662 860	-1 852 679	444 792	-7 027

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

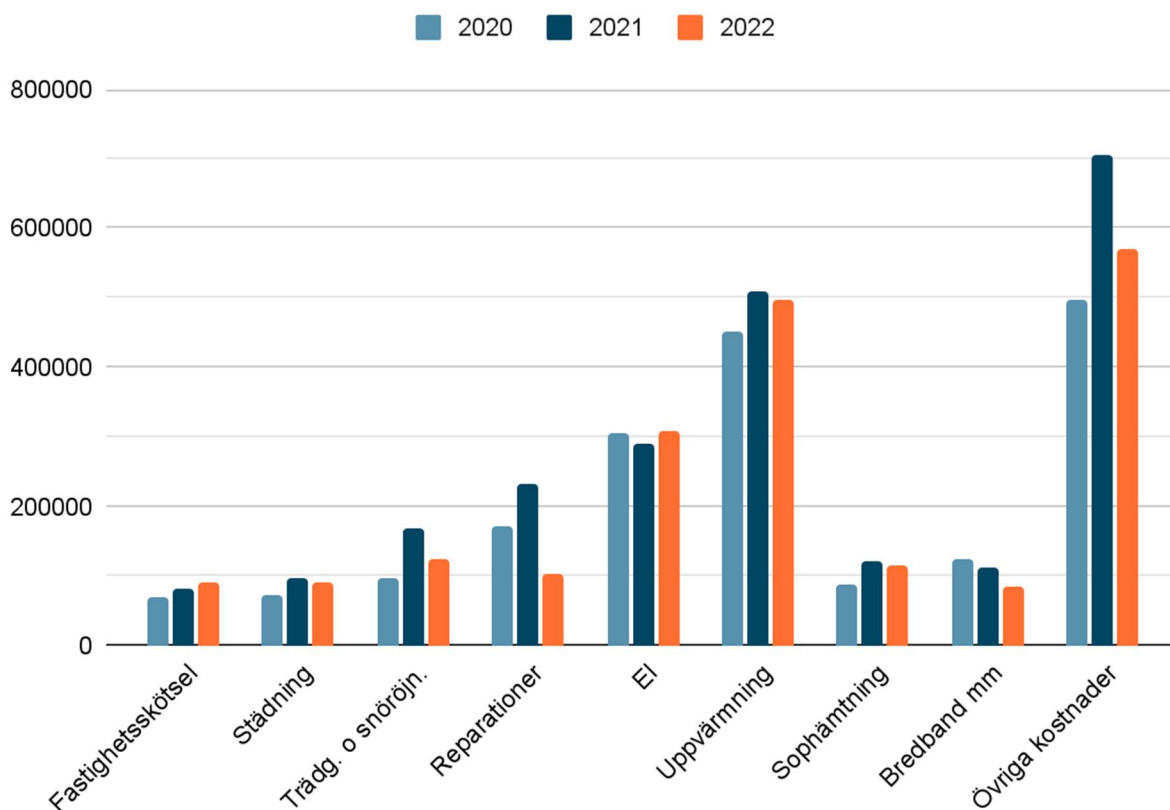
Balanserat resultat	-1 852 679
Årets resultat	444 792
Totalt	-1 407 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-498 156
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	79 746
Balanseras i ny räkning	-989 477
Totalt	-1 407 887

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 2022 kommit ut 6 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfmuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År Åtgärd

- | | |
|------|--|
| 2022 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Upphandling av ombyggnad av el-centralen och elledningarna påbörjas 2. Översyn av föreningens ordningsregler 3. Byggnadskonstruktör anlitas med anledning av alla ombyggnader som ägt/äger rum i föreningens lägenheter 4. Översyn av föreningens skyddsrum påbörjas 5. Kontrakt sluts med ny entreprenör för trädgårdsskötseln både sommar och vinter 6. Omsättning av en av föreningens lån 7. Cykelrensning i källaren genomförd 8. Upphandling av ny städfirma påbörjas 9. Vår- och höststädning av föreningens utrymmen genomförd 10. Arbetsgrupp bildat för att se över föreningens kostnader 11. Beställning av byte av pumpgropen har skett |
| 2021 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Serviceavtal slutet med Fastighetsägarna Service gällande service på maskinerna i tvättstugan 2. Byte av nyckelsystem till cykelgaragen 3. Påbörjad plantering av häck mot Nybodagatan 4. Målning av golvet i matkällaren 5. Föreningens ordningsregler har setts över 6. Extern besiktningman besiktigade hissarna 7. Byte av samtliga radiatorventiler samt byte av vissa radiatorer 8. Ett antal vattenläckor åtgärdades 9. Installation av ytterligare 2 laddstolpar (4 laddplatser) 10. Målning av dörrarna i tvättstugan 11. 10-års garantibesiktning av fönstren samt åtgärdande av anmälda fel 12. Omsättning av förfallet lån samt byte av bank i samband med detta 13. Extra amortering med 200 000 kronor 14. Nya utemöbler till trädgården har köpts in 15. Byte av kullager i föreningens fläktar 16. Byte av elleverantör 17. Nya lampor med rörelsesensorer installerade i samtliga garage 18. Serviceavtal slutet gällande brandtillsyn av föreningens hus 19. Viss ombyggnad skedde i värmecentralen |
| 2020 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Målning av föreningens yttertak 2. Balkongbesiktning genomfördes 3. Rörelsebelysning är uppsatt vid framsidans cykelparkering 4. Två laddstolpar har installerats på två parkeringsplatser 5. Vägghakten till varmmangeln i tvättstugan är utbytt |

6. Utökad städning i entré o hissar till två gånger/vecka
7. Genomfört inventering av samtliga radiatorer och handdukstorkar
8. Föreningens ordningsregler har setts över
9. Installation av ny bredbandskontakt inför leverantörsbyte
10. Installation av tidsstyrning av entrédörren

- 2019
1. Genomgång av samtliga element för att undersöka rostangrepp
 2. Ny energideklaration
 3. Ny OVK genomfördes
 4. Stamspolning genomförd
 5. Radonmätning genomfördes
 6. Vattenläcka från yttertaket har åtgärdats
 7. Samtliga brandvarnare är utbytta
 8. Ny fjärrvärmecentral har installerats och i samband med detta har 30 stycken givare installerats i utvalda lägenheter
 9. Byte av trädgårdsmästare
- 2018
1. Uppdatering av hemsidan, Murarboken och ordningsreglerna
 2. Byte av ställdon i pannrummet
 3. Byte av pump rör i pannrummet
 4. Byte av låskolvorna till branddörrarna
 5. Nytt system för parkering av hissarna
 6. Uppsättning av kinahattar på taket
 7. Översyn av hanteringen av dörrtaggarna
 8. Nytt avtal slutet med ny el-leverantör
 9. Reparering av förskolans gård

Väsentliga händelser under år 2022

Gemensam vår- och höststädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret. Ett av föreningens lån sattes om. Ny firma för skötseln av trädgården både sommar- och vinter har upphandlats. Översyn av föreningens skyddsrum påbörjades. Upphandling av ny el-central inkl byte av elstammarna genomfördes. Upphandling av ny städfirma påbörjades. Anlitande av byggnadskonstruktör vid ombyggnader av föreningens lägenheter upphandlades.

Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Översyn av föreningens stadgar	2023
• Ny underhållsplan	2023
• Byte av el-centralen och elstammarna	2023
• Översyn av fasaden	2023
• Byte av pumpgropen	2023
• Uppdatering av skyddsrummet	2023
• Delvis omasfaltering av parkeringsytorna	2024
• Stamspolning	2024
• Byte av ventilationstrummorna	2025
• OVK	2025
• Renovering av fasaden	2027
• Renovering av balkongerna	2027

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 442 693	3 410 501
Övriga rörelseintäkter	3	750	3 423
Summa rörelseintäkter		3 443 443	3 413 924
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 040 764	-2 849 044
Övriga externa kostnader	5	-57 152	-54 741
Personalkostnader och arvoden	6	-114 142	-102 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 144	-658 044
Summa rörelsekostnader		-2 864 202	-3 664 117
Rörelseresultat		579 241	-250 193
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 508	373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 957	-171 408
Summa finansiella poster		-134 449	-171 035
Resultat efter finansiella poster		444 792	-421 228
Resultat före skatt		444 792	-421 228
Årets resultat		444 792	-421 228

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 284 223	15 932 103
Inventarier, maskiner och installationer	8	17 033	21 297
Summa materiella anläggningstillgångar		15 301 256	15 953 400
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		15 303 256	15 955 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 794
Övriga fordringar		13 324	27 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 922	73 927
Summa kortfristiga fordringar		86 246	106 543
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 325 084	2 433 372
Summa kassa och bank		3 325 084	2 433 372
Summa omsättningstillgångar		3 411 330	2 539 915
SUMMA TILLGÅNGAR		18 714 586	18 495 315

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		662 860	776 142
Summa bundet eget kapital		1 400 860	1 514 142
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 852 679	-1 544 733
Årets resultat		444 792	-421 228
Summa fritt eget kapital		-1 407 887	-1 965 961
Summa eget kapital		-7 027	-451 819
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	3 750 000	15 150 000
Summa långfristiga skulder		3 750 000	15 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skulder	10	14 400 000	3 200 000
Leverantörsskulder		86 486	208 141
Skatteskulder		8 119	8 973
Övriga skulder		40 784	22 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		436 224	357 900
Summa kortfristiga skulder		14 971 613	3 797 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 714 586	18 495 315

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 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,50%	(1,50%)
Balkonger	2,69%	(2,69%)
Stambyte	2,00%	(2,00%)
Belysning	5,00%	(5,00%)
Hissar	3,33%	(3,33%)
Ventilation	10,00%	(10,00%)
Markarbeten	5,00%	(5,00%)
Installationer	10,00%	(20,00%)
Renovering fönster	2,00%	(2,00%)
Markarbeten	6,50%	(6,50%)
Torktumlare	20,00%	(20,00%)
Tvättmaskin	20,00%	(20,00%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 750 599	2 750 599
Hyror	676 303	642 025
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 622	17 592
El, momsfri	156	282
Övriga hyresintäkter	13	3
	3 442 693	3 410 501

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	750	3 423
Summa	750	3 423

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	101 991	111 844
Städning	90 712	96 714
Tillsyn, besiktning, kontroller	51 412	51 602
Trädgårdsskötsel	67 731	129 461
Snöröjning	55 307	39 022
Reparationer	101 731	231 712
El	309 720	289 208
Uppvärmning	495 319	507 477
Vatten	63 558	68 602
Sophämtning	114 559	120 198
Försäkringspremie	75 834	72 308
Självrisk	-	143 464
Fastighetsavgift bostäder	91 140	87 540
Fastighetsskatt lokaler	40 520	36 790
Övriga fastighetskostnader	44 381	39 440
Kabel-tv/Bredband/IT	85 548	112 181
Förvaltningsarvode ekonomi	128 162	123 847
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	-
Panter och överlåtelse	10 569	28 263
Juridiska åtgärder	1 040	8 156
Övriga externa tjänster	25 546	30 896
	1 961 018	2 328 725
Underhåll		
Bostäder, rörarbeten	-	344 085
Gemensamma utrymmen	10 789	33 750
Installationer	-	102 500
Värme	-	21 255
El	51 569	-
Fönster	17 388	-
Energieffektivisering	-	18 729
	79 746	520 319
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 040 764	2 849 044

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	7 677	11 731
Konsultarvode	14 000	19 877
Revisionarvode	<u>35 475</u>	<u>23 133</u>
Summa	57 152	54 741

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	90 000	80 000
Lön	-	1 500
Sociala kostnader	<u>24 142</u>	<u>20 788</u>
	114 142	102 288

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	<u>394 460</u>	<u>394 460</u>
	28 748 203	28 748 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 816 100	-12 170 260
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-647 880</u>	<u>-645 840</u>
	-13 463 980	-12 816 100
Redovisat värde vid årets slut	15 284 223	15 932 103
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 179 000	56 074 000
Mark	<u>99 873 000</u>	<u>79 605 000</u>
	166 052 000	135 679 000
Bostäder	162 000 000	132 000 000
Lokaler	<u>4 052 000</u>	<u>3 679 000</u>
	166 052 000	135 679 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	817 604	817 604
	817 604	817 604
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-796 307	-784 103
-Årets avskrivning enligt plan	-4 264	-12 204
	-800 571	-796 307
Redovisat värde vid årets slut	17 033	21 297

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	387	1 257
Handelsbanken	534 615	536 165
Swedbank	5 181	5 181
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 784 901	1 890 769
Summa	3 325 084	2 433 372

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31		Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-30	0,49%	4 700 000		4 700 000
Swedbank	2025-04-25	1,07%	3 750 000		3 750 000
Swedbank	2023-04-25	1,24%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	0,50%	6 700 000	-200 000	6 900 000
Swedbank			18 150 000		18 350 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	-14 400 000	-3 200 000
Långfristiga skulder	-3 750 000	-15 150 000
	-18 150 000	-18 350 000

Flera av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen, därför kvalificeras de lån som kortfristig del av långfristiga skulder.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm / 2023

Irene Katzman

Jonas Berg

Jennifer Tuulasvirta

Mustafa Ali

Anna Kvist

Rebecka Öfverholm

Troj Sternehäll

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anders Lundgren
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Brf Muraren 1 Årsredovisning 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Ilir Mile

ÄRENDEREFERENS

1609911

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Brf Muraren 1 Årsredovisning 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Ilir Mile

ÄRENDEREFERENS

1609911

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>