

Årsredovisning för
Brf Muraren 13
769603-8715
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01-2023-12-31.

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.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelse m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2023.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:
2023-01-01 - 2023-06-07:

Fabian Collin	ordförande
Jiri Pallas	ledamot
Robert Dawid	ledamot
Fabio Velasco	ledamot
Philip Falkenberg	ledamot
Heike McClellan	suppleant

2023-06-07--2023-12-31

Fabian Collin	ordförande
Jiri Pallas	ledamot
Robert Dawid	ledamot
Fabio Velasco	ledamot (avgick pga flytt 2023-12-05)
Philip Falkenberg	ledamot
Heike McClellan	suppleant
Ernst Oliw	suppleant (avgick 2023-12-05)

Till föreningens revisor valdes vid föreningsstämman Per Lundström, Accountor.

Till att utgöra valberedningen intill årsstämman 2024 valdes Johan von Platen.

Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter i flera föreningsfrågor samt avhållit 4 protokollförda sammanträden under året.

Allmänt om fastigheten

Föreningsfrågor och förvaltning

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att acceptera andrahandsuthyrning, då starka skäl finns, dock maximalt två 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 04, 23, 26, 27, 31, 38 och 42 överlåtits till nya medlemmar.

Arvoden

Föreningen har under 2023 utbetalt styrelsearvoden med 48 300 kr och arbetsgivaravgifter med 13 127 kr. I revisionsarvode till extern revisor har utbetalts 13 256 kr (12 625 kr).

Händelser under året

Fastighetens samtliga avloppsstammar har spolats och filmats varav det sistnämnda i ett led att fastställa stammarnas skick och behov av byte/re-lining. En större vattenläcka på våning 1 pga. ett igensatt rör i källaren som läckte ner till restaurang Babette har åtgärdats. Bygglov för råvinden har överklagats till Länsstyrelsen och kompletterats med en utredning om hur skuggan från ett höjt tak på gårdshuset skulle påverka grannfastigheterna.

Händelser under kommande året

Nytt värmerör hos Babette har monterats. Bygglov för råvinden har överklagats till Mark- & Miljöödomstolen. Genomgång av vilka stammar som kommer att behöva renoveras/re-linas i Etapp 1 kommer att genomföras under kvartal 2.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2023 uppgick till 130 066 000 kr (föregående år 130 066 000 kr). Av taxeringsvärdet utgör byggnadsvärdet 35 706 000 kr och markvärdet 94 360 000 kr. Av taxeringsvärdet svarar bostäder för 122 000 000 kr och lokalerna för 8 066 000 kr.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhållsplan

Föreningen lät 2019 upprätta en Underhållsplan som sträcker sig från 2020 t.o.m. 2059, d.v.s. under 40 år. Underhållsplanen finns tillgänglig för medlemmarna via föreningens styrelse.

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 2023, eller 390 198 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under eget kapital. Under året har reparationsfonden inte tagits i anspråk.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2023-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2023-12-31
Summa					

Föreningen hade inga lån under 2023.

Nyckeltal i kr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	531	511	476	448	448
Lån/kvm bostadsrättsyta	-	-	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	267	243	251	215	221
Sparande/kvm totalyta	288	258	254	222	232
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	98	98	99	99	95
Resultat efter finansiella poster	134 272	139 447	139 876	55 682	84 177
Nettoomsättning	2 515 793	2 362 572	2 276 915	2 176 868	2 108 447
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	47	48	47	46	48

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Kapital tillskott	Reparations fond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	35 017 111	8 247 218	1 327 745	301 538	-4 691 559	-1 973
Disposition av föregående års resultat					-1 973	1 973
Avsättning rep.fond				390 198	-390 198	
Årets resultat						-9 948
Belopp vid årets utgång	35 017 111	8 247 218	1 327 745	691 736	-5 083 730	-9 948

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-9 948
jämte ansamlade förluster, inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-5 083 730
Balanseras i ny räkning	-5 093 678

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 515 793	2 362 572
SUMMA INTÄKTER		2 515 793	2 362 572
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-354 961	-322 517
Reparationer		-237 172	-125 842
Taxebundna kostnader		-746 885	-681 376
Övriga driftskostnader		-186 926	-184 205
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-152 133	-171 460
Personalkostnader m.m.		-61 427	-60 060
Summa driftskostnader		-1 739 504	-1 545 460
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-665 196	-663 801
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-10 016	-10 016
Summa avskrivningar		-675 212	-673 817
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-2 414 716	-2 219 277
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	37 651	-
Räntekostnader m.m.	6	-4 456	-3 848
Summa finansiella poster		33 195	-3 848
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-144 220	-141 420
Summa skatter	7	-144 220	-141 420
ÅRETS RESULTAT		-9 948	-1 973

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		17 458 355	17 458 355
Byggnad och inventarier/maskiner	4	20 232 449	20 907 661
		<u>37 690 804</u>	<u>38 366 016</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 690 804</u>	<u>38 366 016</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	295 232	148 618
		<u>295 232</u>	<u>148 618</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	2 815 573	2 251 150
Summa omsättningstillgångar		<u>3 110 805</u>	<u>2 399 768</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 801 609</u>	<u>40 765 784</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		691 736	301 538
		<u>45 283 810</u>	<u>44 893 612</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 083 730	-4 691 559
Årets resultat		-9 948	-1 973
		<u>-5 093 678</u>	<u>-4 693 532</u>
Summa eget kapital		<u>40 190 132</u>	<u>40 200 080</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		72 500	72 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		168 977	136 748
Skatteskulder		12 315	12 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		357 685	344 141
Summa kortfristiga skulder	11	<u>538 977</u>	<u>493 204</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 801 609</u>	<u>40 765 784</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	134 272	139 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	675 212	673 817
Betald skatt	-144 220	-141 420
Tagit reparationsfonden i anspråk	-	-287 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	665 264	384 766
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-146 614	9 909
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	45 773	-1 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564 423	393 323
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-167 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-167 400
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	564 423	225 923
Likvida medel vid årets början	2 251 150	2 025 227
Likvida medel vid årets slut	2 815 573	2 251 150

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%, 10%
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.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 185 888	1 141 496
Hyror bostäder	54 756	40 404
Hyror lokaler	750 612	666 540
Imkanal MOAS	216 000	216 000
Fastighetsskatt, lokaler	80 664	77 196
Städning av soprum	34 092	34 092
Överlåtelseavgifter	7 878	2 416
Bredband	117 000	117 250
Serviceavgift	60 638	59 890
Diverse intäkter	8 265	7 288
Summa	2 515 793	2 362 572

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	30 930	31 248
Teknisk förvaltning	48 520	43 752
Städning	165 145	161 140
Mattor	18 679	16 693
Gården	31 523	53 770
Hiss, service och besiktning	7 203	6 802
Förbrukningsmaterial	7 139	2 820
Korttidsinventarier		6 292
Summa	309 139	322 517

Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation lokaler	8 342	23 909
Reparation tvättstuga	2 396	
Reparation lås	14 755	20 824
Reparation portar och dörrar	4 480	25 296
Reparation VVS	128 762	
Reparation elinstallationer	13 022	6 388
Reparation hiss	20 690	18 617
Reparation tak		14 558
Reparation fasad		16 250
Reparation fönster	5 325	
Försäkringsskador	39 400	
Summa	237 172	125 842

Under året har reparationsfonden tagits i anspråk med 106 486 kr för reparationer av *tvättstuga, lås och VVS*.

Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	62 753	89 050
Värme	518 180	455 663
Vatten	114 992	87 744
Sophämtning	50 960	48 919
Summa	746 885	681 376

Övriga driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	49 649	45 575
Kabel-TV och bredband	137 277	138 630
Summa	186 926	184 205

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	13 256	12 625
Utgift styrelse och stämma	4 328	2 023
Ekonomisk förvaltning	51 000	51 000
Administrationskostnader	3 477	1 841
Konsultarvoden	49 219	86 996
Avgifter till organisation	5 950	5 860
Övriga driftskostnader	24 903	11 115
Summa	152 133	171 460

Personalkostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner		
Styrelsearvode	48 300	48 300
Arbetsgivaravgifter	13 127	11 760
Summa	61 427	60 060

Not 4 Byggnad och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Stomme och grund	8 460 648	8 460 648
Avskr stomme och grund	-1 553 460	-1 461 365
Restvärde	6 907 188	6 999 283
Stomkompl/innerväggar	6 768 518	6 768 518
Avskr stomkomoll/innerväggar	-1 549 755	-1 445 380
Restvärde	5 218 763	5 323 138
Värme och VS	4 230 324	4 230 324
Avskr värme och VS	-1 434 556	-1 322 726
Restvärde	2 795 768	2 907 598
Fasad	1 410 108	1 410 108
Avskr fasad	-627 291	-575 104
Restvärde	782 817	835 004
Fönster	898 034	898 034
Avskr fönster	-763 326	-718 425
Restvärde	134 708	179 609
Yttertak	799 809	799 809
Avskr yttertak	-355 796	-326 196
Restvärde	444 013	473 613
Restpost inkl hiss	3 666 282	3 666 282
Avskr restpost inkl hiss	-2 062 486	-1 939 319
Restvärde	1 603 796	1 726 963
El	754 688	754 688
Avskr el	-741 198	-732 266
Restvärde	13 490	22 422
Postar/dörrar	1 381 150	1 381 150
Avskr postar/dörrar	-640 657	-598 819
Restpost	740 493	782 331
Altaner och balkonger	1 327 745	1 327 745
Avskrivningar altaner och balkonger	-212 435	-185 881
Restvärde	1 115 310	1 141 864
Inventarier	204 658	204 658
Avskrivningar inventarier	-198 578	-194 018
Restvärde	6 080	10 640
Maskiner	151 853	151 853
Avskrivningar maskiner	-123 163	-117 707
Restvärde	28 690	34 146
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	30 648 192	30 480 792
- Nyanskaffningar		167 400
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-9 740 531	-9 066 714
- Årets avskrivning enligt plan	-675 212	-673 817
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	20 232 449	20 907 661

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	35 706 000	35 706 000
Taxeringsvärde mark:	94 360 000	94 360 000
Summa taxeringsvärde	130 066 000	130 066 000

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	37 548	
Ränteintäkter för skatter och avgifter	103	
Summa	37 651	

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga räntekostnader		201
Kapital- och bankkostnader	4 456	3 647
Summa	4 456	3 848

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt lokaler	80 660	80 660
Fastighetsavgift	63 560	60 760
Summa	144 220	141 420

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	177 625	13 232
Skattekonto	563	460
Skattefordran	3 560	6 360
Förskottsbetalda kostnader	113 484	128 566
Summa	295 232	148 618

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	778 025	2 251 150
Bank	2 037 548	
Summa	2 815 573	2 251 150

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kunddeposition	72 500	72 500
Summa	72 500	72 500

Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	168 977	136 748
Skatteskuld	12 315	12 315
Upplupna kostnader	132 335	118 851
Förskottsbetalda avgifter	103 171	105 883
Förskottsbetalda hyror	105 059	105 147
Balkongfond	17 120	14 260
Summa	538 977	493 204

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	-	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2024

Fabian Collin

Jiri Pallas

Robert Dawid

Philip Falkenberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024

Per Lundström
Accountor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende