



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Muraren 2





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Muraren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

#### Styrelsen

Luis Alfredo Bojassen Guijarro	Ordförande
Oscar Daniel Anfelt	Ledamot
Peter Gadd	Ledamot

Annika Dorothea Häggberg	Suppleant
Anna Karin Meder	Suppleant
Hans Stefan Nygren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Nils Fransson	Ordinarie Intern	
Camilla Lindstaf	Suppleant	Toresson Revision AB
Kerstin Mitlid	Suppleant	

### Valberedning

Gunnar Blom  
Mikael Stammer

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MURAREN 2	1957	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

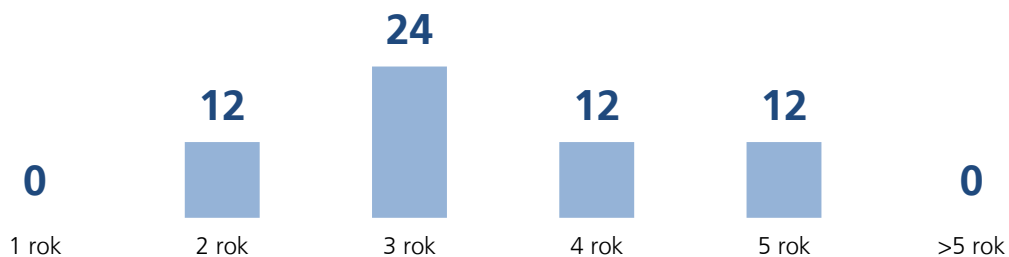
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 344 m<sup>2</sup>, varav 5 041 m<sup>2</sup> utgör boyta och 303 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	271 m <sup>2</sup>	2023-09-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.  
Underhållsplanen uppdateras löpande.



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Omläggning av plattor utanför entré	2021	
Ommålning av trapphus	2020	
Gemensam el	2020	Förbrukning betalas vid kvartalsvis
Ny undercentral för el	2019	
Renovering av alla fönster på entréplan	2019	
Ommålning av alla våningsplan	2018	
Nya ventiler i alla vardagsrum	2018	
Närvarobelysning alla våningsplan, trapphus och källare	2018	
Rengöring av fasad	2017	Borttagning av alger
Installation av torkskåp	2016	
Målning/putsning vägg cykelrum	2016	
Målning/plåtskoning av insidan av hissörrar	2016	
Renovering av entré	2016	
Närvarobelysning	2016	Entré och soprum
Installation av frånluftsfläktar i slits	2016	
Renovering av soprum	2016	
Ny cykelparkering	2015	
Ozongenerator i soprum	2015	
Uppgrävning/repairation vägg cykelkällare	2015	
Stamspolning Hela fastigheten	2015	
Ny tvättmaskin	2013	
Ny elcentral för yttre belysning	2012	
Nya brandvarnare i samtliga lägenheter	2012	
Utbyte av garageportar	2011	
Montering av snörasskydd på balkongtak	2011	
Målning av yttertak	2010	
Renovering av källarutrymmen.Målning och läggning av golvklinkers.	2010	
Renovering av tvättstuga	2009	Byte av en tvättmaskin, en torktumlare och kondensstork.
Installation av fibernät för Internet	2009	Telia
Överbyggnad piskbalkong	2008	
Ny fjärrvärmecentral	2007 - 2008	
Byte av samtliga yttre fönsterbågar	2006	
Byte av ventilationssystem	2006 - 2007	
Rörstambyte	2005	Garantibesiktning utförd maj 2007
Nyinstallation hiss	2004 - 2006	Byte maskineri och renovering korgar
Renovering av balkonger	1990	
Omputsning av fasad	1990	Samtidig tilläggsisolering
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av tak	2022	Statusbesiktning gjord 2022

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning	Nordstaden
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV Basutbud	Tele2 (tidigare Comhem)

## Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

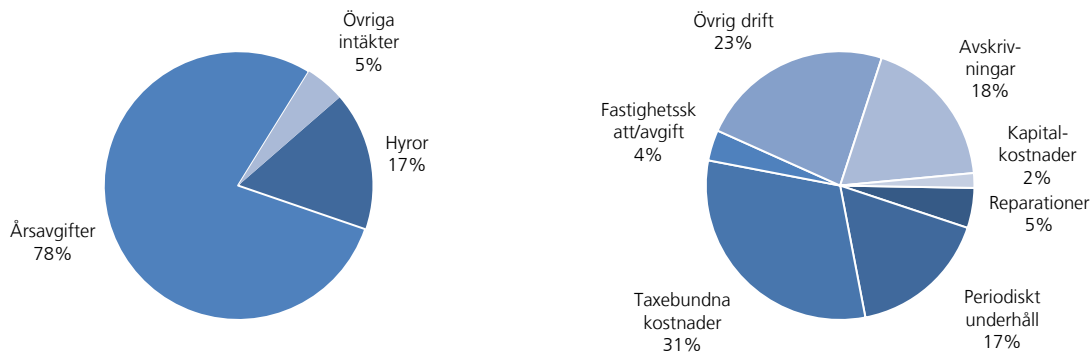
## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 348 341</b>	<b>1 913 804</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 585 210	3 396 348
Finansiella intäkter	211	9
Minskning kortfristiga fordringar	4 043	0
Ökning av kortfristiga skulder	18 524	0
	<b>3 607 989</b>	<b>3 396 357</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 658 150	2 166 465
Finansiella kostnader	58 112	73 237
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 782
Minskning av långfristiga skulder	600 000	665 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	52 336
	<b>3 316 262</b>	<b>2 961 820</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 640 068</b>	<b>2 348 341</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>291 727</b>	<b>434 537</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning av plattor utanför entrén.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	559	560	560	560
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 742	1 550	1 469	1 436
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 350	1 469	1 601	1 740
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	33	28	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	103	104	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	12	11	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	14	16	21
Soliditet (%)	36	33	28	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	257	522	468	-179
Nettoomsättning (tkr)	3 567	3 337	3 313	3 298

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 041 m<sup>2</sup> bostäder och 303 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	738 990	0	0	738 990
Upplåtelseavgifter	677 610	0	0	677 610
Fond för yttre underhåll	2 799 360	406 332	0	2 393 028
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 215 960</b>	<b>406 332</b>	<b>0</b>	<b>3 809 628</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-61 079	-406 332	521 621	-176 368
Årets resultat	257 159	257 159	-521 621	521 621
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>196 080</b>	<b>-149 173</b>	<b>0</b>	<b>345 253</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 412 040</b>	<b>257 159</b>	<b>0</b>	<b>4 154 881</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	257 159
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	345 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-406 332</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>196 081</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>563 521</u>
<b>759 602</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 567 335	3 337 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 875	58 944
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 585 210</b>	<b>3 396 348</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 322 296	-1 821 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 052	-180 127
Personalkostnader	Not 6	-173 802	-164 352
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-612 001	-635 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 270 151</b>	<b>-2 801 499</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>315 059</b>	<b>594 849</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 112	-73 237
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 901</b>	<b>-73 228</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>257 159</b>	<b>521 621</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>257 159</b>	<b>521 621</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	9 585 482	10 197 483
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 585 482</b>	<b>10 197 483</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 587 482</b>	<b>10 199 483</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		739	358
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 683 322	2 396 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 684 061</b>	<b>2 396 377</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 684 061</b>	<b>2 396 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 271 544</b>	<b>12 595 860</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 416 600	1 416 600
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 799 360	2 393 028
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 215 960</b>	<b>3 809 628</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-61 079	-176 368
Årets resultat		257 159	521 621
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>196 080</b>	<b>345 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 412 040</b>	<b>4 154 881</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 205 000	6 805 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 205 000</b>	<b>6 805 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	600 000	600 000
Leverantörsskulder		120 478	27 210
Skatteskulder		9 811	10 466
Övriga skulder		23 157	3 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	901 058	994 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 654 503</b>	<b>1 635 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 271 544</b>	<b>12 595 860</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25–30 år	10 år - 30 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	40 år	40 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Ventilation	20 år	20 år
Garage	Fullt avskriven	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 817 395	2 822 505
Hyror lokaler	527 840	469 535
Hyror parkering	22 107	21 191
Hyror garage	36 000	26 250
Hyror förråd	10 910	11 250
Hysesrabatt	0	-54 589
Elintäkter moms	153 080	40 944
Öresutjämning	3	319
	<b>3 567 335</b>	<b>3 337 404</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Försäkringsersättning	17 376	28 396
	Övriga intäkter	499	30 548
		<b>17 875</b>	<b>58 944</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 793	46 934
	Fastighetsskötsel beställning	1 383	1 535
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 695	1 875
	Snöröjning/sandning	21 717	12 307
	Städning entreprenad	100 500	67 607
	Mattvätt/Hyrmattor	5 889	7 859
	Hissbesiktning	3 219	0
	Myndighetstillsyn	15 000	3 578
	Gemensamma utrymmen	12 240	9 065
	Sophantering	0	772
	Gård	2 166	1 269
	Serviceavtal	37 799	38 607
	Förbrukningsmateriel	2 448	965
	Brandskydd	1 669	1 538
	Fordon	1 448	1 013
		<b>269 966</b>	<b>194 924</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 708	17 599
	Entré/trapphus	7 890	0
	Lås	835	420
	Installationer	0	250
	VVS	20 986	27 475
	Ventilation	8 219	15 120
	Hiss	114 826	34 400
	Fasad	5 000	0
	Vattenskada	0	90 856
		<b>162 464</b>	<b>186 120</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	-13 900	112 069
	Tvättstuga	28 881	0
	Entré/trapphus	0	149 777
	Elinstallationer	71 852	0
	Fasad	0	21 245
	Mark/gård/utemiljö	476 688	0
		<b>563 521</b>	<b>283 091</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	265 547	175 894
	Värme	608 058	552 321
	Vatten	73 626	65 708
	Sophämtning/renhållning	86 181	64 412
		<b>1 033 412</b>	<b>858 335</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 355	54 714
	Kabel-TV	43 317	74 611
	Bredband	71 280	50 011
		<b>170 952</b>	<b>179 336</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>121 980</b>	<b>120 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 322 296</b>	<b>1 821 986</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	0	22 706
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Förvaltning	0	2 500
	Revisionsarvode extern revisor	16 263	15 488
	Föreningskostnader	438	438
	Fritids- och trivselkostnader	335	317
	Förvaltningsarvode	118 216	111 940
	Administration	1 952	7 200
	Konsultarvode	12 781	6 125
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	6 510
		<b>162 052</b>	<b>180 127</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	120 645	121 400
	Löner	15 250	12 125
	Kostnadsersättningar	0	37
	Sociala kostnader	37 907	30 790
		<b>173 802</b>	<b>164 352</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	36 431	36 431
	Förbättringar	575 570	598 603
		<b>612 001</b>	<b>635 034</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 661 389	25 661 389
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 661 389</b>	<b>25 661 389</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 463 905	-14 828 871
	Årets avskrivningar enligt plan	-612 001	-635 034
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 075 906</b>	<b>-15 463 905</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 585 482</b>	<b>10 197 483</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	360 306	360 306
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	56 058 000	56 058 000
	Taxeringsvärde mark	79 386 000	79 386 000
		<b>135 444 000</b>	<b>135 444 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	132 000 000	132 000 000
	Lokaler	3 444 000	3 444 000
		<b>135 444 000</b>	<b>135 444 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 374	60 374
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 374</b>	<b>60 374</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-60 374	-60 374
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-60 374</b>	<b>-60 374</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	310 184	310 184
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>310 184</b>	<b>310 184</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-310 184	-310 184
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-310 184</b>	<b>-310 184</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000		
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>		
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Skattekonto	43 254	43 254		
	Momsavräkning	0	4 424		
	Klientmedel hos SBC	1 589 857	2 348 341		
	Räntekonto 1	1 050 211	0		
		<b>2 683 322</b>	<b>2 396 019</b>		
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Vid årets början	2 393 028	2 213 816		
	Reservering enligt stadgar	406 332	406 332		
	Upplösning reservfond	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-227 120		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 799 360</b>	<b>2 393 028</b>		
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,800 %	210 000	370 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,800 %	1 000 000	1 000 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,800 %	1 995 000	1 995 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,800 %	250 000	450 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,910 %	700 000	700 000	2023-06-01
	Handelsbanken	0,910 %	200 000	200 000	2023-06-01
	Handelsbanken	0,800 %	150 000	230 000	2023-07-30
	Handelsbanken	0,800 %	300 000	460 000	2023-07-30
	Handelsbanken	0,800 %	2 000 000	2 000 000	2023-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 805 000</b>	<b>7 405 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-600 000	
			<b>6 205 000</b>	<b>6 805 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 655 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 831 000	14 831 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	13 070	0
	Arvoden	114 145	115 000
	Sociala avgifter	42 985	36 130
	Ränta	5 156	5 476
	Avgifter och hyror	725 702	838 165
	Hiss	0	0
		<b>901 058</b>	<b>994 771</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omläggning av tak, samt införa solceller på taket

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---


Solna den 24 / 2 2022


  
Luis Alfredo Bojassen-Guijarro  
Ordförande

  
Oscar Daniel Anfelt  
Ledamot 

  
Peter Gadd  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2022

  
Carina Toresson  
Extern revisor, Toresson Revision AB

  
Nils Fransson  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Muraren 2, org.nr 715200-1108.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Muraren 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 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 god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 Muraren 2 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionsd 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.

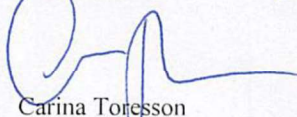
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelse 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.

Stockholm

15/3

2022

  
Carina Toresson  
Toresson Revision AB

  
Nils Fransson



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)