



Årsredovisning för

Brf Muraren 1

715200-1090

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-13
Noter till resultaträkning	14-15
Noter till balansräkning	15-16
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 Isaksson	ledamot, sekreterare
Christoffer Skog	ledamot, kassör
Rebecka Öfverholm	ledamot t o m 2024-05-20
Safa Kvist	ledamot fr o m 2024-05-21
Nazer Hamidi	ledamot
Vahid Sabaghi	suppleant t o m 2024-05-20, ledamot fr o m 2024-05-21
Anette Forsberg	suppleant fr o m 2024-05-21

Irene Katzman, Nazer Hamidi, Malin Isaksson, Vahid Sabaghi, Christoffer Skog samt Safa Kvist är valda till föreningsstämman 2025.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 ordinarie protokollförda sammanträden förutom de ärenden som sköts via den Whatsapp-grupp som styrelsen har. Möten har dessutom hållits med Fastighetsägarna i Stockholm, KONE, Bravida samt med föreningens lokalhyresgäst (Förskolan Virvelvinden). Under verksamhetsåret har medlemmar i styrelsen deltagit i seminarier och kurser anordnade av Bostadsrätterna, Stockholm, Nabo samt hos Fastighetsägarna. Styrelsens medlemmar är även medlemmar i en sluten extern Facebook-grupp initierad av en medlem i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Anders Lundgren, Nexia Revision Stockholm

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Rebecca Öfverholm (sammankallande)
Filip Bromley
Karin Radosevic Holmstedt

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-20. På stämman, som var en hybridstämma, deltog medlemmar från 21 lägenheter, varav 1 via länk samt 2 lägenheter via fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 93 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 (förbrukningen mäts individuellt), kollektivt bredbandsavtal samt kollektivt TV-avtal.

Fastigheten ronteras 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:	Stodona AB
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 (delvis):	JRF Trädgårdsservice
Tömning av kartonger o grovsopor:	PreZero

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har 5 lägenheter överlåtits 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 och 2 parkeringsplatser hyrs av Förskolan.

Ekonomi

Föreningen har två lån i Swedbank och två lån i Handelsbanken på sammanlagt cirka 17,5 miljoner kronor. Fr o m 2014 har föreningen valt 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.

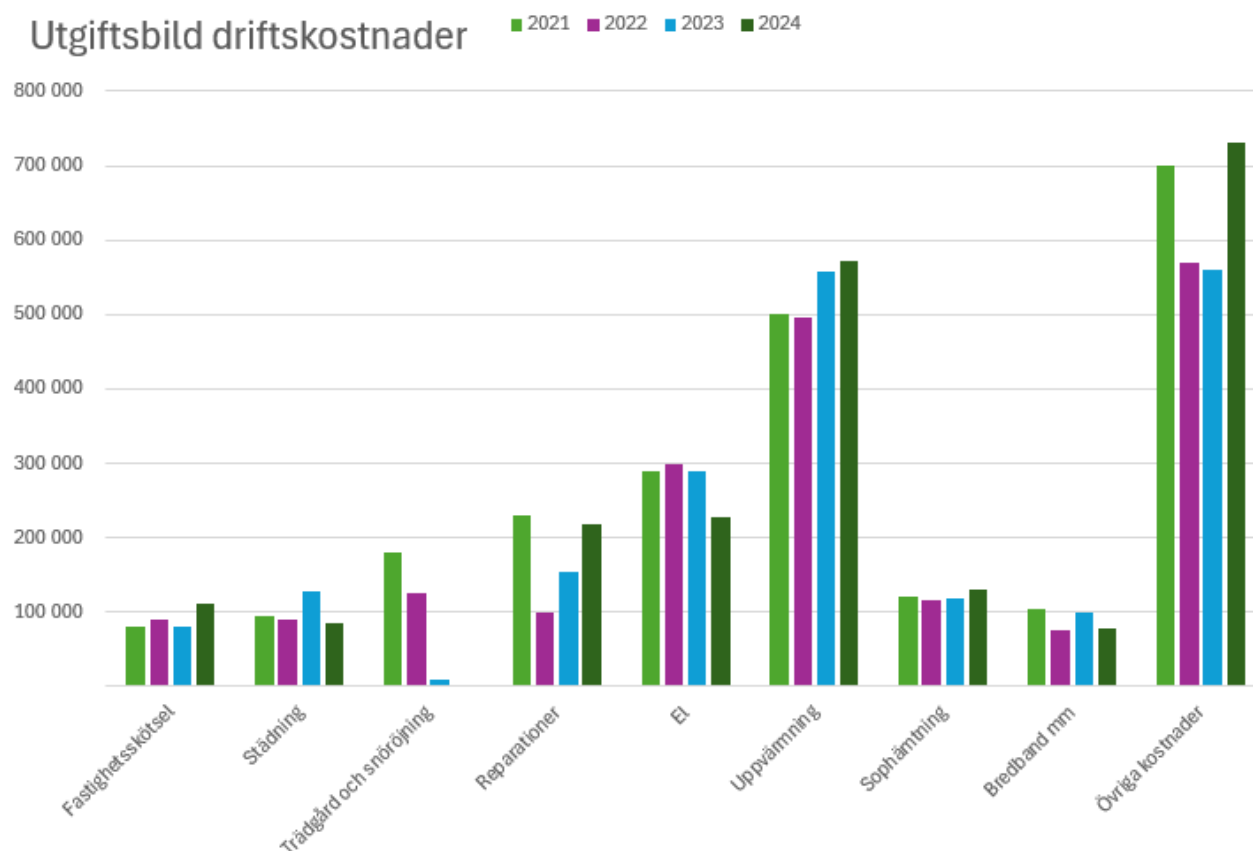
Avgifter och hyror

På grund av den inflation som ägt rum samt ökade kostnader för bl a el, vatten och värme höjdes avgifterna med 5% fr o m 1 januari 2024. Även hyran för parkeringsplatserna höjdes. Ytterligare höjning av årsavgifterna under verksamhetsåret 2025 kan inte uteslutas.

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

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB samt Bostadsrätterna.



Murarbladet

Föreningen har ett medlemsblad, Murarbladet, som under 2024 kommit ut 5 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfmuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År Åtgärd

- 2024
1. Matavfallskärnen flyttades ut till norra parkeringen samt utökades med ett kärl
 2. Ny skrivare till styrelserummet köptes in
 3. Tvätt av fasaden utfördes
 4. Uppgradering av styrsystemet för stora hissen
 5. Uppgradering av nödtelefonerna i båda hissarna
 6. Bytet av föreningens elledningar och el-central avslutades
 7. Sprinkler i grovsoprummet sattes upp
 8. Brandfilt till pannrummet köptes in
 9. Formulär för användning av grovsoprummet infördes
 10. Ett banklån i Swedbank sattes om
 11. Ett antal fasadsprickor åtgärdades
 12. Cykelrensning i källaren genomfördes
 13. Justering av ordningsreglerna gällande lägenhetsreparationer
 14. Sopnedkassen rengjordes
 15. Befintligt kollektivt TV-avtal sades upp
 16. En vattenläcka hos vår lokalhyresgäst uppstod och renovering påbörjades

- 2023
1. Uppdateringen av föreningens skyddsrum avslutas
 2. Avtal sluts med ny städfirma
 3. Byte av föreningens elledningar och elcentral påbörjas
 4. Avtal sluts med ny leverantör gällande porttelefonen
 5. En trädgårdsgrupp bildades bestående av föreningsmedlemmar
 6. Reparation av dörrarna till källaren, grovsoprummet och vinden utförda
 7. Ett antal fasadsprickor åtgärdades
 8. En extra amortering av banklånen på 200 000 kr gjordes i samband med omsättningen av en av föreningens banklån
 9. Justering av elementen i vissa lägenheter genomfördes
 10. Viss uppgradering av föreningens hissar har skett
 11. Vår- och höststädning av föreningens utrymmen genomfördes
- 2022
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
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
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

Väsentliga händelser under år 2024

Gemensam vår- och höststädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret. Byte av föreningens elledningar och elcentral avslutades. Uppgradering av stora hissen genomfördes. Ny underhållsplan upprättades. Nuvarande kollektiva TV-avtalet sades upp. En vattenskada uppstod hos vår lokalhyresgäst.

Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Stamspolning	2025
• Översyn av föreningens stadgar	2025
• Översyn av befintligt TV-avtal	2025
• Genomgång av samtliga fönster	2025
• OVK	2025
• Översyn av befintligt elavtal	2025
• Översyn av befintligt avtal gällande bredbandet	2025
• Omsättning av banklån	2025
• Justering av befintligt trädgårdsstaket	2025
• Delvis omasfaltering av parkeringsytorna	2026
• Byte av ventilationstrummorna	2026
• Ommålning av stålräcket vid trappan	2026
• Kanalrengöring	2027
• Översyn av värmeslingorna på taket	2027
• Renovering av fasaden	2028
• Renovering av balkongerna	2028
• Ny radonmätning	2028
• Ny energideklaration	2029
• Byte av samtliga brandvarnare	2029
• Byte av vattenmätarkonsol	2029
• Byte av lösullen på vinden	2029

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.

Årets förlust, liksom förra årets förlust, beror dels på att föreningen bytt ut el-servisen samt samtliga elledningar i våra allmänna utrymmen, dels på oförutsedda utgifter i samband med uppgraderingen av våra hissar liksom lagningar av fasadsprickor på föreningens hus.

Föreningen har för avsikt att under 2025 återigen få en budget i balans. Föreningen har dessutom god likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 794	3 644	3 443	3 410
Resultat efter fin. poster (tkr)	-155	-894	579	-250
Soliditet (%)	-6,1	-5	0,3	2,4

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brf yta	599	570	543	543
Skuldsättning per kvm totalyta	3 227	3 264	3 338	3 374
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 464	3 504	3 583	3 622
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm totalyta	189	171	160	159
Sparande per kvm totalyta	162	187	216	139
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	79	80	81

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	738 000		1 081 270	-1 826 297	-894 180	-901 208
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-759 903	759 903		
Balanseras i ny räkning				-894 181	894 180	
Årets resultat					-155 392	-155 391
Belopp vid årets utgång	738 000	-	321 367	-1 960 575	-155 392	-1 056 599

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 960 575
Årets resultat	<u>-155 391</u>
Totalt	-2 115 966
Avsättning till yttre fond	498 156
Uttag ur yttre fond	-396 384
Balanseras i ny räkning	<u>-2 217 738</u>
Summa	-2 115 966

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 794 064	3 644 266
Övriga rörelseintäkter	3	1 588	990
Summa rörelseintäkter		3 795 652	3 645 256
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 566 642	-3 270 322
Övriga externa kostnader	5	-78 267	-62 089
Personalkostnader och arvoden	6	-117 516	-114 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 953	-652 128
Summa rörelsekostnader		-3 403 378	-4 098 575
Rörelseresultat		392 274	-453 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 762	35 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 428	-476 252
Summa finansiella poster		-547 666	-440 861
Resultat efter finansiella poster		-155 392	-894 180
Resultat före skatt		-155 392	-894 180
Årets resultat		-155 392	-894 180

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 999 644	14 636 343
Inventarier, maskiner och installationer	8	8 532	12 785
Summa materiella anläggningstillgångar		14 008 176	14 649 128
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		14 010 176	14 651 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 797	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 979	122 844
Summa kortfristiga fordringar		93 776	123 894
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	3 141 098	3 096 511
Summa kassa och bank		3 141 098	3 096 511
Summa omsättningstillgångar		3 234 874	3 220 405
SUMMA TILLGÅNGAR		17 245 050	17 871 533

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		321 367	1 081 270
Summa bundet eget kapital		1 059 367	1 819 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 960 575	-1 826 297
Årets resultat		-155 392	-894 180
Summa fritt eget kapital		-2 115 967	-2 720 477
Summa eget kapital		-1 056 600	-901 207
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	10 250 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	10 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skulder	10	14 550 000	7 500 000
Leverantörsskulder		210 087	488 939
Skatteskulder		12 688	12 319
Övriga skulder		-	24 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 875	496 914
Summa kortfristiga skulder		15 301 650	8 522 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 245 050	17 871 533

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	392 274	-453 320
Avskrivningar	640 953	652 128
Erlagd ränta och ränteintäkter	-547 667	-440 860
	<u>485 560</u>	<u>-242 052</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	485 560	-242 052
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	30 117	-37 647
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-278 852	402 453
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	5 279	48 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 104	171 427
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-400 000
Årets kassaflöde	42 104	-228 573
Likvida medel vid årets början	3 096 511	3 325 084
Likvida medel vid årets slut	3 138 615	3 096 511

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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 032 544	2 888 126
Hyror	747 408	747 991
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 112	8 159
Öresdifferens	-	-10
Summa	3 794 064	3 644 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	1 588	990
Summa	1 588	990

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	155 221	97 178
Städning	86 298	127 138
Tillsyn, besiktning, kontroller	46 462	61 888
Trädgårdsskötsel	2 319	10 550
Sotning	1 375	-
Reparationer	164 292	160 202
El	351 512	288 002
Uppvärmning	571 128	557 785
Vatten	104 283	84 878
Sophämtning	131 277	118 168
Försäkringspremie	77 970	81 983
Självrisk	28 650	-
Fastighetsavgift bostäder	97 800	95 340
Fastighetsskatt lokaler	40 520	40 520
Övriga fastighetskostnader	42 233	30 475
Kabel-tv/Bredband/IT	77 225	98 478
Förvaltningsarvode ekonomi	141 367	135 142
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 150	2 837
Panter och överlåtelser	14 683	8 717
Övriga externa tjänster	27 493	12 982
	2 170 258	2 012 263
Underhåll		
Planerat underhåll	120 550	179 499
Gemensamma utrymmen	-	20 663
Tvättstuga	-	23 438
El	-	848 222
Hissar	169 250	60 175
Stambyte	-	64 526
Fasader	97 500	51 500
Fönster	-	10 036
Mark	9 084	-
	396 384	1 258 059
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 566 642	3 270 322

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	2 032	15 530
Konsultarvode	33 060	9 659
Revisionarvode	43 175	36 900
Summa	78 267	62 089

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	72 500	90 000
Övrigt arvode styrelse	20 980	-
Sociala kostnader	24 036	24 036
Summa	117 516	114 036
Föreningen har ingen anställd personal		

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 165 464	7 165 464
-Ombyggnad	20 788 380	20 788 379
-Mark	399 900	399 900
-Markanläggning	394 460	394 460
	28 748 204	28 748 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 111 860	-13 463 980
-Årets avskrivning enligt plan	-636 700	-647 880
	-14 748 560	-14 111 860
Redovisat värde vid årets slut	13 999 644	14 636 343
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 179 000	66 179 000
Mark	99 873 000	99 873 000
	166 052 000	166 052 000
Bostäder	162 000 000	162 000 000
Lokaler	4 052 000	4 052 000
	166 052 000	166 052 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	824 135	824 135
	824 135	824 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-811 350	-807 102
-Årets avskrivning enligt plan	-4 253	-4 248
	-815 603	-811 350
Redovisat värde vid årets slut	8 532	12 785

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	674	688
Handelsbanken	552 860	537 115
Swedbank	5 181	5 181
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 582 383	2 553 527
Summa	3 141 098	3 096 511

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek		3,89%	4 500 000	4 500 000
Swedbank		1,07%	3 750 000	3 750 000
Swedbank		3,90%	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek		4,54%	6 300 000	6 500 000
Swedbank			17 550 000	17 750 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	14 550 000	7 500 000
Långfristiga skulder	3 000 000	10 250 000
	17 550 000	17 750 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025-

Irene Katzman
Ordförande

Jonas Berg
Ledamot

Safa Kvist
Ledamot

Nazer Hamidi
Ledamot

Christoffer Skog
Ledamot

Malin Isaksson
Ledamot

Vahid Sabaghi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Nexia Revision
Stochholm
Anders Lundgren
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd 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 resulta-

tet 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 09:37

SENT BY OWNER:

Suzi Warto • 29.04.2025 14:15

DOCUMENT ID:

ByKeXSRyLL

ENVELOPE ID:

rk_LQB0Jlx-ByKeXSRyLL

DOCUMENT NAME:

Brf Muraren 1 ÅR 2024_2025-04-29.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Irene Ingegerd Katzman irene.katzman@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 17:21 29.04.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/30) IP: 217.27.186.232
2. JONAS EILERT BERG jonas.berg.1977@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:20 29.04.2025 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/05) IP: 217.27.186.243
3. SAFA KVIST safkvi@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:22 29.04.2025 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/14) IP: 193.203.13.116
4. Nazer Hamidi hamidi.nazer@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:27 29.04.2025 20:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/29) IP: 217.27.186.247
5. CHRISTOFFER SKOG skog.christoffer@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:35 29.04.2025 20:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/18) IP: 217.27.186.243
6. MALIN ISAKSSON malla.isaksson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:43 29.04.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/11) IP: 83.185.93.86
7. VAHID SABAGHI va.sabaghi@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:45 29.04.2025 20:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/07) IP: 217.27.186.243
8. ANDERS GABRIEL LUNDGREN anders.lundgren@nexia.se	Signed Authenticated	30.04.2025 09:37 30.04.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/20) IP: 185.58.79.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed