

ÅRSREDOVISNING

***BRF Muraren i
Söderhamn***

2021



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

I bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden åt styrelsen och revisor för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Tillsättande av valberedning
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §
19. Stämmans avslutande

Brf Muraren i Söderhamn
Org.nr: 786000-0590

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf. Muraren, org. nr. 786000-0590, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2021 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Styrelsesuppleanter

Roland Eriksson

ordförande

Micael Olsson

Hannah Melin

ledamot

Karin Elffors

ledamot

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Niklas Hansson

Administration

HSB Södra Norrland har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Valberedning

Valberedning under året har varit styrelsen.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Snickaren 22, med adressen Norralagatan 26 i Söderhamn.
Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 864 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i IF Skadeförsäkring AB.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-07-12.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 17st och vid årets slut 18st.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning HSB Södra Norrland

Teknisk förvaltning HSB Södra Norrland

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift för 2022.
Under 2021 uppgick årsavgiften till 733 kr/kvm.

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning (kr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	666 522	653 912	585 603	554 000	544 000
Driftnetto*	183 904	205 275	29 953	76 000	85 000
Årets resultat (avrundat)	120 000	130 000	-36 000	5 000	13 000
Soliditet**	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning	1 586 856	1 534 988	1 419 262	1 345 000	1 411 000
Årsavgift lgh kr/kvm	733	733	678	641	630
Lån/kvm, tkr	1 815	1 930	1 988	1 859	1 911
Uppvärmningskostnad/kvm och år	158	132	175	161	160
Underhållskostnad/kvm och år	22	69	9	57	21
Vattenkostnad/kvm och år	38	37	40	35	41
Elkostnad/kvm och år	30	32	33	29	30

* Driftnetto: Rörelseresultat plus avskrivningar

**Soliditet: Ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, t.ex. insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	50 000	-484 127	129 530
Vinstdisp enl. stämmobeslut				129 530	-129 530
Innevarande års avs/disposition			50 000	-50 000	
Årets resultat					120 109
Belopp vid årets slut	0	0	100 000	-404 597	120 109

Resultatdisposition

<i>Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll</i>	50 000
Fondbehållning vid årets början	50 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	0
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	100 000
<i>Fondbehållning vid årets slut</i>	

Till föreningsstämmans förfogande står följandemedel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-404 597
Årets resultat	120 109
Summa	-284 488

Balanseras i ny räkning**-284 488**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	666 522	653 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 894
Summa rörelseintäkter		666 522	661 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-420 891	-421 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 777	-34 317
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-20 951	-990
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-39 676	-44 163
Summa rörelsekostnader		-522 294	-500 694
Rörelseresultat		144 228	161 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		104	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 223	-31 685
Summa finansiella poster		-24 119	-31 582
Resultat efter finansiella poster		120 109	129 530
Resultat före skatt		120 109	129 530
Årets resultat		120 109	129 530

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	970 608	1 007 696
-------	---------	-----------

Inventarier och installationer

Not 9	12 003	14 591
-------	--------	--------

Summa materiella anläggningstillgångar

982 610	1 022 286
---------	-----------

Summa anläggningstillgångar

982 610	1 022 286
---------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0	1 183
---	-------

Övriga fordringar

Not 10	544 195	454 009
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	60 051	57 510
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

604 246	512 702
---------	---------

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

604 246	512 702
---------	---------

Summa tillgångar

1 586 856	1 534 988
-----------	-----------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll

	100 000	50 000
--	---------	--------

Summa bundet eget kapital

	100 000	50 000
--	---------	--------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

	-404 597	-484 127
--	----------	----------

Årets resultat

	120 109	129 530
--	---------	---------

Summa fritt eget kapital

	-284 488	-354 597
--	----------	----------

Summa eget kapital

	-184 488	-304 597
--	----------	----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	1 568 408	0
--------	-----------	---

Summa långfristiga skulder

	1 568 408	0
--	-----------	---

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

	49 684	1 667 776
--	--------	-----------

Leverantörsskulder

	50 991	104 675
--	--------	---------

Övriga kortfristiga skulder

Not 14	5 645	0
--------	-------	---

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15	96 616	67 134
--------	--------	--------

Summa kortfristiga skulder

	202 936	1 839 585
--	---------	-----------

Summa skulder

	1 771 344	1 839 585
--	-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

	1 586 856	1 534 988
--	-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 13 år. Avskrivningsprocenten blir då 2%/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Arsavgifter bostäder	633 600	633 600
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 400	17 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 522	3 312
		<u>666 522</u>	<u>653 912</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Rättelse från föregående år	0	7 894
		<u>0</u>	<u>7 894</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-19 088	-59 616
	El	-26 343	-27 314
	Uppvärmning	-136 513	-114 274
	Vatten	-33 097	-32 338
	Renhållning	-16 314	-19 929
	TV, bredband, iptelefoni	-17 664	-17 664
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-130 800	-102 785
	Försäkringar	-26 247	-26 319
	Fastighetsskatt	-8 322	-8 322
	Övriga driftskostnader	-6 503	-12 664
		<u>-420 891</u>	<u>-421 224</u>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Förvaltningskostnader	-35 778	-31 005
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 999	-3 312
		<u>-40 777</u>	<u>-34 317</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-3 960	-990
	Löner för anställda	-12 692	0
	Sociala avgifter	-4 299	0
		<u>-20 951</u>	<u>-990</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-35 921	-35 921
	Fastighetsförbättringar	-1 167	-1 167
	Maskiner och inventarier	-2 588	-7 075
	Summa avskrivningar	<u>-39 676</u>	<u>-44 163</u>

Not 8		Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				1 854 390	1 854 390
Ingående anskaffningsvärde mark				449 009	449 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				2 303 399	2 303 399
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-1 291 045	-1 255 124
Årets avskrivningar byggnader				-35 921	-35 921
Avskrivning byggnad utöver plan				-5 826	-4 659
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-1 332 792	-1 295 704
Utgående bokfört värde				970 608	1 007 696
Bokförda värden byggnader				521 599	558 687
Bokförda värden mark				449 009	449 009
Fastighetsbeteckning:		Snickaren 22 i Söderhamn			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	2 144 000	630 000	2 774 000	2 774 000
		2 144 000	630 000	2 774 000	2 774 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 9		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden			76 748		76 748
Utgående anskaffningsvärden			76 748		76 748
Ingående avskrivningar			-62 158		-55 092
Årets avskrivningar			-2 588		-7 066
Utgående avskrivningar			-64 746		-62 158
Utgående bokfört värde			12 003		14 591

Not 10		Övriga fordringar			
Avräkning HSB			521 991		412 320
Skattekonto			16 699		9 937
Övrig skattefordran			5 505		5 505
Övriga fordringar			0		26 247
			544 195		454 009

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring			27 397		26 247
Förutbetald administration			9 368		8 750
Förutbetald fastighetsskötsel			19 730		19 075
Förutbetald kostnad städ			3 556		3 438
			60 051		57 510

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	50 000	-484 127	129 530
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	129 530	-129 530
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Årets Resultat					120 109
Belopp vid årets utgång	0	0	100 000	-404 597	120 109

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,10%	2022-01-28	847 000	0
Swedbank		1,50%	2022-01-28	248 000	31 000
Swedbank		1,79%	2022-01-28	523 092	18 684
				1 618 092	49 684

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 568 408
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	198 736
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 369 672

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	1 976 240	1 976 240
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 976 240	1 976 240

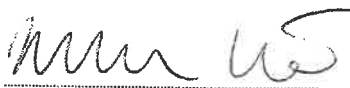
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 605	0
Arbetsgivaravgifter	3 040	0
	5 645	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	4 008	0
Upplupna sociala avgifter	1 259	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	24 496	15 878
Upplupna räntekostnader	3 988	4 139
Upplupen kostnad reparation byggnad	0	905
Upplupen kostnad kabel-tv	1 472	1 472
Upplupen kostnad snöröjning	9 893	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	51 500	44 740
	<u>96 616</u>	<u>67 134</u>

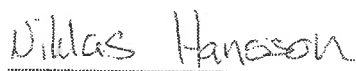
Söderhamn 17/5 2022


Karin Elffors


Hannah Melin


Roland Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-17


Niklas Hansson
Revisor vald av föreningsstämman

**Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn
för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.**

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för ovanstående räkenskapsår.

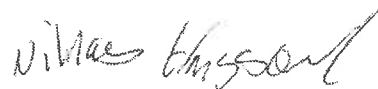
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed

Årsredovisningen har upprättats enligt lag.

Jag tillstyrker:

Att resultaträkning och balansräkning fastställs,
att resultatet balanseras i enlighet med styrelsens förslag samt
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderhamn 2022-05-17



Niklas Hansson

2011