



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Muraren 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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. 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 2012 och 2026.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 1988-12-12. Föreningen förvärvade fastigheten i juni 1995. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Anders Lundin	Ordförande
Susanna Bernheim Magnusson	Sekreterare
Ulf Malmerberg	Kassör
Ingrid Ishoel Bäckrud	Ledamot
Gabriella Sascha Mangell	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Leif Kregert	Ordinarie Intern
--------------	------------------

#### Valberedning

Lars Mydland	Sammanställande
Bodil Schiller	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MURAREN 10	1995	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

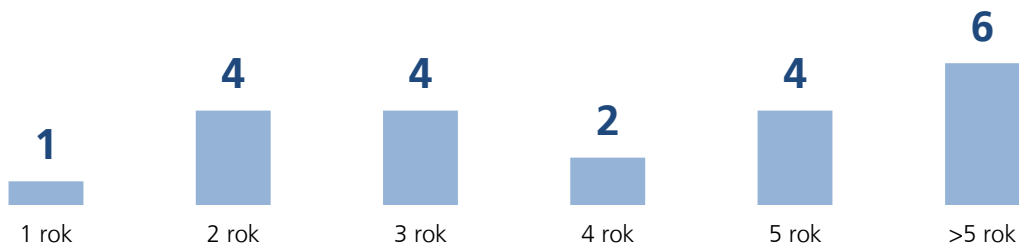
Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 295 m<sup>2</sup>, varav 2 988 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 307 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	265 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Frisör	35 m <sup>2</sup>	2025-12-31
3G Antenn	0 m <sup>2</sup>	2027-04-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av yttertak och plåtfasad i plan 5	2020 - 2021	Total renovering i anslutning till ny vindslgh
Renovering av samtliga rökkanaler som betjäna öppna spisar och kakelugnar	2020 - 2021	
Modernisering av 3 hissar varav en förlängs.	2020 - 2021	Ny hisskorg i trapphus 69 samt förlängning av denna hiss till plan 6 och källare
lordningsställande av ny vindslägenhet	2020 - 2021	Föreningen har sålt råvind för exploatering
Förlängning av trappa till plan 6 (vindslägenhet)	2020	Trappuppgång 69
Renovering av ventilationskanaler som betjäna kök och våtutrymmen	2020 - 2021	Genomförda åtgärder per lägenhet finns dokumenterat i separat OVK Protokoll
Totalrenovering och modernisering av källaren	2018	Nya förråd till samtliga medlemmar
Ventilationsförbättrande åtgärder i lägenheter och lokaler	2018 - 2021	
Renovering av hisskorg	2017	Trappuppgång 69
Taksäkerhet	2015	Montering av säkerhetskorgar på takstegar
Installation av dörrautomatik	2015	Mot gården
Plåtarbete tak	2013	Stegar för svåråtkomliga delar, stuprör lagas
Målning takkupa Jarlaplan	2012	
Uppgradering av befintlig reglercentral inom UC	2012	
Plåtarbete tak	2012	2 olika läckage åtgärdade
Högtrycksspolning stam	2011	Köksstammar + stam källare
Sotning av eldstäder	2011	Trappuppgång 69 & 69A
Renovering hiss	2011	Trappuppgång 69A
Automatisk dörröppnare	2010	Trappuppgång 69
Fönsterrenovering	2009 - 2010	
Byte tvättmaskin	2009	1 maskin
Reparation och målning	2008	Gårdshus och cykelställ
Renovering och anpassning	2008	Lokal i källaren Jarlaplan 2
Högtrycksspolning 3 stammar	2008	Jarlaplan 2
Elstambyte	2007	Kökstrappan
Renovering hiss	2007	Trappuppgång 69
Målning	2007	Kökstrappan
Renovering hiss	2004	Kökstrappan
Nya balkonger	2003	
Ny tvättstuga	2002	källarplan 69A
Ventilbyte element lägenheter	1997	Samtliga element fått reglerbara vred
Elstambyte	1996 - 2002	
Målning trapphus	1996	Trapphus 69A
Rörstambyte	1994 - 1998	
Omläggning av tak	1987	

Planerat underhåll	År
Renovering av trapphus	2021-2022
Renovering av fasader, piskbalkonger och fönster.	2021-2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städgladen / Mickes Fönsterputs och Städ
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna
Bredbandstjänster (TV, Internet och telefoni)	Telia
Hisservice	Stockholms Hiss-Service AB
Underhållsavtal för fjärrvärmearläggning	CECAB
Snöröjning och takservice, avropspaket	LW Sverige AB

### Föreningens ekonomi

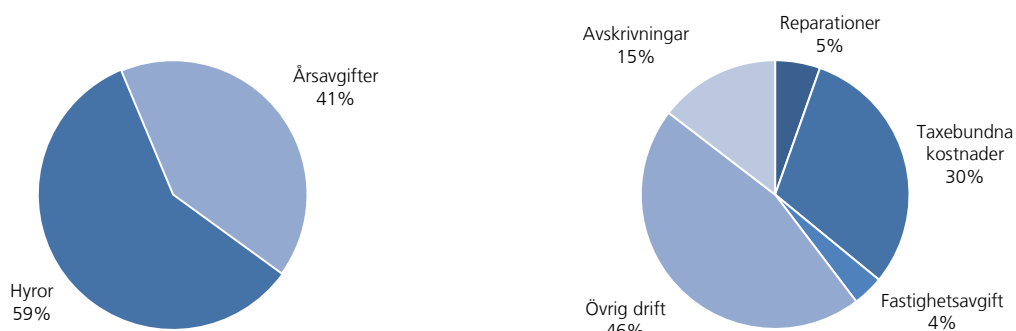
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-04-01 med 35 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 095 530</b>	<b>1 627 378</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 601 154	1 809 148
Finansiella intäkter	165	191
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 281
Medlemsinsatser	25 970 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 796 996
	<b>27 571 319</b>	<b>4 612 616</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 661 801	1 953 234
Finansiella kostnader	18 554	64 150
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 167 976	0
Ökning av kortfristiga fordringar	20 355	0
Minskning av långfristiga skulder	7 503 377	127 080
Minskning av kortfristiga skulder	2 061 140	0
	<b>23 433 202</b>	<b>2 144 464</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 233 646</b>	<b>4 095 530</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 138 117</b>	<b>2 468 152</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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

lordningsställande av en vindslägenhet påbörjades i mars 2020 och beräknas bli klar för inflyttning under våren 2021.

I samband med vindsutbyggnaden har trapphuset i 69 förlängts upp till plan 6 (vindsplanet).

Samtliga 3 hissar har moderniserats med bl.a. ny mekanik, elektronik, automatiska hissdörrar samt renovering av hisskorgar. Hissen i trapphus 69 har dessutom fått ny hisskorg och förlängts upp till plan 6 (vindsplanet) och ned till källarplanet.

Yttertak och plåtfasad i plan 5 har totalrenoverats i anslutning till att ny vindslägenhet byggs.

I anslutning till pågående OVK-besiktning för bostäder har ett omfattande arbete utförts på fastighetens skorstenar och berörda delar i lägenheterna. Detta har även omfattat åtgärder utöver OVK-krav såsom uppgradering av rökkanaler för öppna spisar och kakelugnar, uppgradering av ventilationskanaler som betjänar kök och våtutrymmen samt åtgärder för att förhindra brandspridning mellan lägenheter. Ett separat OVK Protokoll innehåller genomförda åtgärder per lägenhet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	231	313	313	313
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 947	2 565	2 465	2 350
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	2 511	2 554	1 927
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	8	9	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	139	154	162	149
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	15	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	6	19	14	12
Soliditet (%)	98	65	72	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-361	-505	-659	14
Nettoomsättning (tkr)	1 593	1 741	1 708	1 710

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 988 m<sup>2</sup> bostäder och 307 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	20 885 386	2 220 996	0	18 664 390
Uppskrivningsfond	3 760 000	-20 000	0	3 780 000
Upplåtelseavgifter	26 366 721	23 749 004	0	2 617 717
Fond för yttre underhåll	1 000 746	300 000	-350 421	1 051 167
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 012 853</b>	<b>26 250 000</b>	<b>-350 421</b>	<b>26 113 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 016 349	-300 000	-134 685	-5 581 663
Årets resultat	-361 265	-361 265	505 106	-505 106
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 377 613</b>	<b>-661 265</b>	<b>370 421</b>	<b>-6 086 770</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 635 240</b>	<b>25 588 735</b>	<b>20 000</b>	<b>20 026 504</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-361 265
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 736 349
uppskrivningsfond 2020	20 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 377 614</b>

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

**-6 377 614**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 593 042	1 740 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 112	68 304
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 601 154</b>	<b>1 809 148</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 065 131	-1 541 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-567 979	-373 338
Personalkostnader	Not 6	-28 691	-38 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 229	-297 061
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 944 030</b>	<b>-2 250 295</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-342 876</b>	<b>-441 147</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		165	191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 554	-64 150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 389</b>	<b>-63 959</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-361 265</b>	<b>-505 106</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-361 265</b>	<b>-505 106</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	26 256 212	26 538 442
Pågående byggnation	Not 9	12 167 976	0
Maskiner	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 424 188</b>	<b>26 538 442</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 426 988</b>	<b>26 541 242</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		424	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	601 800	1 052 616
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>602 224</b>	<b>1 052 616</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 665 474	3 056 611
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 665 474</b>	<b>3 056 611</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 267 698</b>	<b>4 109 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 694 687</b>	<b>30 650 468</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 252 107	21 282 107
Uppskrivningsfond		3 760 000	3 780 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 000 746	1 051 167
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 012 853</b>	<b>26 113 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 016 349	-5 581 663
Årets resultat		-361 265	-505 106
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 377 613</b>	<b>-6 086 770</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 635 240</b>	<b>20 026 504</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	7 376 297
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 376 297</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	127 080
Leverantörsskulder		840 625	203 039
Skatteskulder		20 498	11 538
Övriga skulder		0	2 597 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	198 324	309 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 059 447</b>	<b>3 247 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 694 687</b>	<b>30 650 468</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30-100 år	30-100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	689 555	934 990
Hyror lokaler	904 759	787 451
Hyror antennplats	74 922	73 736
Hysesrabatt	-76 224	-60 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 650
Öresutjämnning	30	16
	<b>1 593 042</b>	<b>1 740 843</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	0	4 650
Extra statligt stöd	8 112	0
Försäkringsersättning	0	63 654
Övriga intäkter	0	0
	<b>8 112</b>	<b>68 304</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 659	9 280
	Fastighetsskötsel beställning	4 763	0
	Städning entreprenad	57 000	58 459
	Städning enligt beställning	0	7 500
	Hissbesiktning	0	10 950
	Myndighetstillsyn	1 200	1 770
	Gemensamma utrymmen	2 280	0
	Gård	700	0
	Serviceavtal	45 475	15 843
	Förbrukningsmateriel	297	299
	Teleport/hissanläggning	6 750	4 000
	Brandskydd	0	21 554
		<b>131 124</b>	<b>129 655</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	62 565
	Tvättstuga	3 524	0
	Källare	4 620	0
	Entré/trapphus	2 463	0
	Lås	7 512	303
	VVS	67 368	-500
	Elinstallationer	7 681	0
	Hiss	1 600	31 232
	Tak	0	55 074
	Vattenskada	9 144	62 853
		<b>103 912</b>	<b>211 527</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	350 421
		<b>0</b>	<b>350 421</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 522	27 973
	Värme	459 511	507 805
	Vatten	54 188	51 613
	Sophämtning/renhållning	55 824	50 270
		<b>594 045</b>	<b>637 661</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 621	76 241
	Bredband	80 890	63 944
		<b>162 511</b>	<b>140 185</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 539</b>	<b>72 447</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 065 131</b>	<b>1 541 896</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	16 594	0
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	0	2 540
	Styrelseomkostnader	19 514	8 500
	Fritids- och trivselkostnader	960	2 956
	Förvaltningsarvode	65 112	64 122
	Administration	4 145	57 753
	Konsultarvode	451 809	227 766
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		<b>567 979</b>	<b>373 338</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 000	28 000
	Sociala kostnader	4 691	10 000
		<b>28 691</b>	<b>38 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	89 611	89 611
	Förbättringar	192 618	207 450
		<b>282 229</b>	<b>297 061</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 880 673	29 880 673
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 880 673</b>	<b>29 880 673</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	4 000 000	4 000 000
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 342 231	-7 045 170
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 229	-297 061
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 624 461</b>	<b>-7 342 231</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 256 212</b>	<b>26 538 442</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 532 943	8 532 943
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 749 000	31 749 000
	Taxeringsvärde mark	67 604 000	67 604 000
		<b>99 353 000</b>	<b>99 353 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	4 353 000	4 353 000
		<b>99 353 000</b>	<b>99 353 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	12 167 976	0
		<b>12 167 976</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	232 263	232 263
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>232 263</b>	<b>232 263</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-232 263	-232 263
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-232 263</b>	<b>-232 263</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	13 601	5 282
	Skattefordran	-2 125	-2 125
	Klientmedel hos SBC	568 172	1 038 919
	Fordringar	10 540	10 540
	Fordringar kreditfakturer	11 612	0
		<b>601 800</b>	<b>1 052 616</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 051 167	1 218 947
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-350 421	-467 780
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 000 746</b>	<b>1 051 167</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB		0	2 716 877	
	SEB		0	1 923 000	
	SEB		0	863 500	
	SEB		0	2 000 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>7 503 377</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-127 080	
			<b>0</b>	<b>7 376 297</b>	

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 194 000	8 194 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Löner	4 000	4 000
	Arvoden	20 000	56 000
	Sociala avgifter	7 541	20 000
	Ränta	0	2 484
	Avgifter och hyror	148 440	209 514
	Vatten	9 039	8 624
	Sophämtning/renhållning	9 304	8 388
		<b>198 324</b>	<b>309 010</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning har gjorts under 2020-2021 utan anmärkning.

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

---

STOCKHOLM den 13 / 4 2021



Anders Lundin  
Ordförande



Susanna Bernheim Magnusson  
Sekreterare

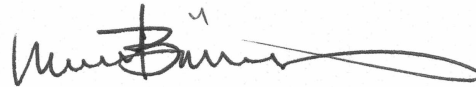


Ulf Malmerberg  
Kassör

Ingrid Ishoel Bäckrud  
Ledamot

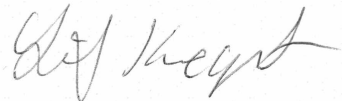


Gabriella Sascha Mangell  
Ledamot



---

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2021



Leif Kregert  
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE  
för  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MURAREN10

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17/4 2021

  
.....

Leif Kregert

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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