

Årsredovisning för  
**Brf Murmästaren 12**  
716419-8298

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9
Underskrifter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Murmästaren 12 (716419-8298) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

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

### Medlemsinformation

Föreningen äger fastigheterna Murmästaren 11 och 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Garvargatan 14 och Kungsholmstorg 14. Föreningen har ägt fastigheten sedan 3 maj 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Kopplad till fastighetsförsäkringen finns även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-05.

Föreningen upplåter 27 bostäder med bostadsrätt. Därutöver finns en hyreslokal. Under året har en lägenhet överlåtits.

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Wikström	Ordförande
Anders Kragsterman	Ledamot
Bengt Almqvist	Ledamot
Olle Brodin	Ledamot
Kaja Narum	Ledamot
Malinda Rauhala	Ledamot
Maria Skoglund	Ledamot
Majan Delavaran	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Extern revisor har varit auktoriserade revisorn Ola Spinnars.  
Internrevisor har varit P-G Traung.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anders Falkenstrand samt Anette Dahlin.

### Avtal

Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Teknisk Förvaltning

Kontaktpersoner på Fastighetsägarna Service har sedan sommaren 2014 varit ekonomisk förvaltare Christofer Andersson samt teknisk förvaltare Dimitrios Stasais.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Under 2015 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Under året har extra amortering gjorts på föreningens lån baserat på styrelsens bedömning av föreningens likviditetsbehov.
- Hissen Garvargatan renoverades invändigt.
- Förbättringar på värmesystemet till vindsvåningen Kungsholmstorg installerades.
- ICA installerade avluktningsanordning på deras fettavskiljare.
- ICA beviljades tillstånd att expandera till grannfastigheten, arbetet sker under 2015.

### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 683 620
Årets resultat	<u>826 850</u>
	<b>2 510 470</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-90 000</u>
--	----------------

Att i ny räkning överföres	<b>2 420 470</b>
----------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 937 255	2 936 677
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 937 255</b>	<b>2 936 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 379 176	-1 409 940
Underhållskostnader	3	-128 971	-2 168 003
Styrelsekostnader		-10 987	-11 000
Avskrivningar		-301 791	-169 891
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 820 925</b>	<b>-3 758 834</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 116 330</b>	<b>-822 157</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 729	10 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 210	-315 016
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-289 481</b>	<b>-304 397</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>826 849</b>	<b>-1 126 554</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>826 849</b>	<b>-1 126 554</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>826 850</b>	<b>-1 126 554</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	39 581 988	39 883 779
Summa materiella anläggningstillgångar		39 581 988	39 883 779
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		39 581 988	39 883 779
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 291	-
Övriga fordringar		80 295	222 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 848	27 149
Summa kortfristiga fordringar		126 434	249 408
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 360 440	2 000 077
Summa kassa och bank		2 360 440	2 000 077
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 486 874	2 249 485
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		42 068 862	42 133 264

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 296 001	27 296 001
Fond för yttre underhåll		90 000	1 230 000
Summa bundet eget kapital		27 386 001	28 526 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 683 620	1 670 173
Årets resultat		826 850	-1 126 554
Summa fritt eget kapital		2 510 470	543 619
<b>Summa eget kapital</b>		29 896 471	29 069 620
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 669 136	11 275 862
Summa långfristiga skulder		10 669 136	11 275 862
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		129 910	231 512
Skatteskulder		279 462	447 825
Övriga skulder		140 766	152 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		953 117	956 347
Summa kortfristiga skulder		1 503 255	1 787 782
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		42 068 862	42 133 264

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 265 000	17 265 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 265 000</b>	<b>17 265 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	826 850	-1 126 554
Avskrivningar	301 791	169 891
	<u>1 128 641</u>	<u>-956 663</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 128 641</b>	<b>-956 663</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	122 974	266 516
Förändring av kortfristiga skulder	-284 525	33 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>967 090</b>	<b>-656 523</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring belåning	-606 726	895 242
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-606 726</b>	<b>895 242</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>360 364</b>	<b>238 719</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 000 076</b>	<b>1 761 357</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 360 440</b>	<b>2 000 076</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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 22 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%	(0,5%)

### 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.

### Egen personal

Föreningen har under året ej haft några anställda. Föregående år likaså.



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	341 689	340 968
Hyror	2 593 875	2 595 709
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 332	-
Övriga intäkter	359	-
	<b>2 937 255</b>	<b>2 936 677</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	41 824	41 238
Städning	94 097	86 229
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 120	-
Trädgårdsskötsel	7 354	6 221
Snöröjning	7 703	23 778
Sotning	26 234	1 970
Reparationer	85 478	20 827
El	34 955	43 249
Uppvärmning	437 295	504 346
Vatten	52 025	61 497
Sophämtning	61 727	67 624
Försäkringspremie	36 192	22 500
Fastighetsavgift bostäder	32 859	223 530
Fastighetsskatt lokaler	190 860	-
Övriga fastighetskostnader	6 845	10 353
Kabel-tv/Bredband/IT	63 218	59 362
Revisionsarvode	26 966	40 747
Förvaltningsarvode ekonomi	114 345	191 299
Förvaltningsarvode teknik	49 664	-
Övriga externa tjänster	5 415	5 170
	<b>1 379 176</b>	<b>1 409 940</b>

### Not 3 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lokaler	-	644 000
Gemensamma utrymmen	-	93 542
Värme	68 892	-
Hissar	47 400	-
Fönster	12 679	-
Övrigt	-	1 430 461
<b>Summa</b>	<b>128 971</b>	<b>2 168 003</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början		
-Byggnad	33 978 158	33 978 158
-Mark	9 704 710	9 704 710
	43 682 868	43 682 868
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 799 089	-3 629 198
-Årets avskrivning enligt plan	-301 791	-169 891
	-4 100 880	-3 799 089
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 581 988</b>	<b>39 883 779</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	47 602 000	47 602 000
Mark	45 284 000	45 284 000
	92 886 000	92 886 000

### Not 5 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	27 296 001	-	1 230 000	1 670 173	-1 126 554	29 069 621
Disposition enligt stämmobeslut			-1 140 000	13 447	1 126 554	
Årets resultat					826 850	826 850
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 296 001</b>	<b>-</b>	<b>90 000</b>	<b>1 683 620</b>	<b>826 850</b>	
			<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>27 386 001</b>	<b>2 510 470</b>		<b>29 896 471</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
SEB Bolån	1 985	2,71%	1 534 800	-15 664	1 550 464
Stadshypotek			-	-504 954	504 954
Stadshypotek	rörligt	2,84%	3 645 709	-37 108	3 682 817
Stadshypotek	rörligt	1,58%	1 598 760	-16 272	1 615 032
SEB Bolån	1 981	1,83%	1 023 765	-10 800	1 034 565
SEB Bolån	1 983	2,54%	1 868 602	-19 428	1 888 030
SEB Bolån	1 977	1,39%	997 500	-2 500	1 000 000
			<b>10 669 136</b>	<b>-606 726</b>	<b>11 275 862</b>

## Underskrifter

Stockholm / 2015

.....  
Johan Wikström  
Ordförande

.....  
Anders Kragsterman  
Styrelseledamot

.....  
Bengt Almqvist  
Styrelseledamot

.....  
Olle Brodin  
Styrelseledamot

.....  
Kaja Narum  
Styrelseledamot

.....  
Malinda Phillips  
Styrelseledamot

.....  
Maria Skoglund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2015

.....  
Ola Spinnars  
Auktoriserad Revisor

.....  
P-G Traung  
Internrevisor