

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen**



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

**Får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret**

2017-01-01 - 2017-12-31





Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Murbräcken nr 9 får härmed avlämna årsredovisning för 2017. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christina Persson	ordförande
Christer Storhed	sekreterare
Jonas Qvillberg	ledamot
Ulf Croona	kassör
Carl Johan Lagerlöw	ledamot
Carl-Olof Lejdström	suppleant
Björn Ödén	suppleant

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelsemedlemmar, två i förening.

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

Under året har styrelsen hållit 9 st. protokollförda sammanträden. En ordinarie föreningsstämma har avhållits.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet i 2kv. Murbräcken nr 16 har genom 2016 års omräkning av fastighetstaxeringen fastställts till 135.913.000 varav 78.614.000 utgör byggnadsvärde.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen har inte haft någon anställd.

Styrelsen vill här önska alla nytillkomna medlemmar hjärtligt välkomna!



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Resultatet av föreningens verksamhet och ställning framgår av resultat- och balansräkning.

Förslag till vinstdisposition och fondavsättning:

I stadgeenliga avsättningar till inre och yttre underhåll har verkställts med 133.812 kronor motsvarande 0,6 % av byggnadsvärdet.

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst:	1.773.133,64
Årets resultat:	16.594,60

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras enligt följande:

Till balanserad vinst avsätts:	1.789.728,24
---------------------------------------	---------------------



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

RESULTATRÄKNING

	2017	2016
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Årsavgifter medlemmar	2.406.787:--	2.326.488:--
Avgår: Avsatt till medl. rep.-fond	.166.906:--	.166.906:--
Hyror lokaler	192.424:--	192.424:--
Övriga intäkter	12.000:--	3.299.350:--
Summa intäkter	2.544.305:--	5.751.256:--
<u>Rörelsens kostnader</u>		
Förbrukningsavgifter		
Uppvärmningsavgifter	273.580:--	281.738:--
Vatten	104.348:--	100.490:--
El	88.794:--	92.440:75
Renhållning	83.842:--	88.778:--
Förbrukningsartiklar	9.003:--	22.697:20
Summa kostnader	559.567:--	586.143:95
Löpande underhåll	888.992:--	1.926.520:20
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt	86.179:--	70.552:--
Försäkringspremier	100.390:--	75.078:--
Fastighetsskötsel	82.165:--	86.982:--
Serviceavtal	101.018:--	108.138:--
Förvaltning	34.653,40	35.947:59
Föreningsavgifter	5.760:--	5.760:--
Styrelsearvoden	6.300:--	6.300:--
Kabel-TV och bredband	138.816:--	138.781:--
Bankavgifter	3.524:--	3.339:--
Övriga kostnader	57.950:--	33.200:--
Avskrivningar:		
Byggnader	200.000:--	2.400.000:--
Summa övriga kostnader	617.755,40	564.077:59
Summa totala kostnader	2.265.314,40	3.076.741:74



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

RESULTATRÄKNING

	2017	2016
Rörelseresultat	278.990,60	274.614:26
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>		
Ränteintäkter	35.033:--	30.877:06
Räntekostnader	230.523:--	237.794:58
Resultat efter finansnetto	83.500,60	67.696:74
Avsättning till föreningens reparationsfond	./. 66.906:--	./. 66.906:--
ÅRETS RESULTAT	16.594,60	790:74



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
<u>Anläggningstillgångar</u> <i>Not 1</i>		
Fastighet	22.802.078:--	22.802.078:--
./ ackumulerad avskrivning	./ 6.428.035:--	./ 6.228.035:--
Mark	4.000.000:--	4.000.000:--
Summa anläggningstillgångar	20.374.043:--	20.574.043:--
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Bank	3.841.685,05	961.261:45
Placering	0:--	3.400.000:--
Summa omsättningstillgångar	3.841.685,05	4.361.261:45
Summa tillgångar	24.215.728,05	24.935.304:45
Eget och främmande kapital		
<u>Eget kapital</u>		
Grundavgifter	3.397.400:--	3.397.400:--
Fond för yttre underhåll	1.135.966:--	1.069.060:--
Balanserad vinst	1.773.133,64	1.772.342:90
Årets vinst	16.594,60	790:74
Summa eget kapital	6.323.094,24	6.239.593:64
Skulder		
Reverslån <i>Not 2</i>	16.750.000:--	16.950.000:--
Fond för inre underhåll	591.983,81	569.812:81
Skatteskuld	5.602:--	5.602:--
Upplupna utgiftsräntor	14.041:--	16.946:--
Övriga kortfristiga skulder <i>Not 3</i>	531.007:--	1.153.350:--
Summa skulder	17.892.633,81	18.695.710:80
Summa eget och främmande kapital	24.215.728,05	24.935.304:45
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	23.686.000:--	23.686.000:--



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Not 1. Fastighetens värde

Taxeringsvärdet skall återspegla c:a 75% av marknadsvärdet (135.913.000:-- dividerat med 75% = 181.217.333:--).

Fastigheten är bokförd till 20.374.043:--. Föreningen har således ett "övervärde" på fastigheten på 160.843.290:-- jämfört med det tänkta marknadsvärdet vid taxeringen.

Belåningen av fastigheten är 3.423:-- kr/kvm.

Not 2. Reverslån

	Bundet t o m	
Swedbank 1	2020-06-17	10.000.000:--
Swedbank 2	2018-03-25	3.950.000:--
Swedbank 3	2018-03-28	2.800.000:--

Fastighetsskatt

Fr o m deklaration 2009 infördes en kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1.315 kronor för varje bostadslägenhet (avseende 2017). Statlig fastighetsskatt tas ut på taxeringsvärdet för lokaler. Den statliga fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 3. Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Revisionsarvode	25.000:--	25.000:--
Deponerad hyra	50.000:--	50.000:--
Medlemsavgifter	256.007:--	248.350:--
Beslutade projekt	200.000:--	830.000:--
Summa övriga kortfristiga skulder	531.007:--	1.153.350:--



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Göteborg 2018-01-26

Christina Persson

Ulf Croona

Jonas Qvillberg

Christer Storhed

Carl Johan Lagerlöw

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2018-

Roger Mattsson

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Murbräcken nr 9, org. nr 716408-5651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Murbräcken nr 9 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder jag professionell omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Murbräckan nr 9 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2018-03-05



Roger Mattsson

Auktoriserad revisor



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Bilaga 1 Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan. Underhållsplanen uppdateras årligen. I planen är nyligen genomförda åtgärder, samt inom kort planerade gråmarkerade:

Underhållsplan Brf Murbräcken 9		Majorsgatan		Sveagatan	
Byggnadsdel	Intervall	Senast åtgärdat	Bör ses över	Senast åtgärdat	Bör ses över
Tak, omläggning	50-70	1982	2030	1982	2030
Målning plåttak	10	2010	2020	2010	2020
Plåttak, byte av falsad plåt	40-45	1982	2030	1982	2030
Byte av hängrännor, plåtdetaljer	30-35	1982	2020	1982	2020
Målning hängrännor	7-12	1982	2018	1982	2018
Målning stuprör	7-12	1982	2018	1982	2018
Fasader					
Betong, målning, grund	14-20	2011	2022	2011	2022
Balkonger					
Betongplattan, lagning	8-10	2017	2025	2017	2025
Målning plåt insida	8-10	1982	2018	1982	2018
Fönster och dörrar utvändigt					
Målning, trä balkongväggar	5-12	2011	2020	2011	2020
Byte fönsterbläck	30-35	2017	2040	2017	2040
Byte entrédörr	vid behov	2010	2040	2010	2040
Trapphus, tvättstuga, mm					
Målning av trapphus	12-15	2004	2020	2004	2020
Målning tvättstuga	12-15	2004	2020	2004	2020
Målning källargångar	12-15	2004	2020	2004	2020
Källarförråd, målning	25-30	1982	2020	1982	2020
Låsbyten	vid behov	2014	vid behov	2014	vid behov
Soprumsdörrar	vid behov	2010	vid behov	2010	vid behov
Uppvärmningsanläggning					
Fjärrvärmecentral	25	2009	2030	2009	2030
Pumpar	20	2009	2025	2009	2025
Expansionskärl	20	1982	Översyn genomförd 2010. Bytes vid behov.		



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Underhållsplan Brf Murbräcken 9		Majorsgatan		Sveagatan	
Hiss					
Hissanläggning byte	30	Serviceavtal OTIS		Serviceavtal OTIS	
Renovering hisskorg	10	Serviceavtal OTIS		Serviceavtal OTIS	
Byggnadsdel	Intervall	Senast åtgärdat	Bör ses över	Senast åtgärdat	Bör ses över
Rörsystem					
Avloppsstammar bad	40-60	1982	2018	1982	2018
Avloppsstammar kök	40-60	2016	2036	2016	2036
Kall-varmvattenstam	50	1982	2019	1982	2019
Radiatorer	50-80	1982	2022	1982	2022
Rensning	5	2010	2018	2014	2018
Utemiljö					
Utrustning, kompletteringar	5	2012	Vid behov	2012	Vid behov
Marksten, omläggning	10-15	2011	Vid behov	2011	Vid behov
Värmekabel i stuprör och hängrännor mot isbildning	-	2012	Översyn 2020	2012	Översyn 2020
Övrigt					
Elsystem, stammar, byte	30-35	1982	Vid behov		Vid behov
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	2016	2019	2016	2019
Tvättutrustning, byte	10-12	Två nya tvättmaskiner 2012, en ny 2015. Nytt torkskåp 2012, Nytt torkskåp och tumlare 2015	Vid behov		Vid behov
Fläktsystem	15-20	1982	2020	1982	2020
Evakueringsfläktar	15-20	Bytts ut löpande 2000-2008	2022		2022
Tilluftaggregat	15-20	ombyggnad av värmeväxlare, SEK 75 000, 2013	Vid behov	1982	Vid behov
Porttelefonsystem	vid behov	2010	Vid behov	2010	Vid behov



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Bilaga 2 Budget 2018 för BRF Murbräcken nr 9

Kostnader	Utfall 2017	Budget 2018
Sophämtning	83.842:--	90.000:--
VA	104.348:--	110.000:--
Fjärrvärme	273.580:--	330.000:--
El	88.794:--	100.000:--
Kabel-TV och bredband	138.816:--	150.000:--
Fastighetsskötare	86.982:--	95.000:--
Serviceavtal	101.018:--	125.000:--
Försäkringar	100.390:--	100.000:--
Förvaltning	34.653,40	50.000:--
Underhåll	888.992:--	500.000:--
Övriga kostnader	82.837:--	80.000:--
Summa	2.065.614,40	1.730.000:--
Räntekostnader:		
Swedbank		300.000:--
Fastighetsskatt:		90.000:--
Avsättning + Avskrivningar:		
Inre och yttre fonder		134.000:--
Avskrivningar		200.000:--
TOTALA KOSTNADER:		2.454.000:--
INTÄKTER:		
Lokalhyror		190.000:--
Räntor		10.000:--
ÅTERSTÅR		2.254.000:--
Medlemsavgifter		2.300.000:--
ÅRETS RESULTAT		46.000:--