



Årsredovisning 2009 för BRF Murbräcken nr 9

Årsredovisning 2010 för BRF Murbräcken nr 9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Murbräcken nr 9 får härmed avlämna årsredovisning för 2010. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Dag Östlund	ordförande
Johan Lundin	sekreterare
Ulf Croona	kassör
Carl-Olof Lejdström	ledamot
Elisabeth Herlitz	ledamot
Maria Nilsson	suppleant
Lise-Lott Söderström	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 10 st protokollförda sammanträden. En ordinarie föreningsstämma har avhållits.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad, genom If Skadeförsäkringar AB.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet i 2kv. Murbräckan nr 16 har genom 2010 års omräkning av fastighetstaxeringen fastställts till 82.673.000 kronor varav 47.187.000 utgör byggnadsvärde.

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2010 och som sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdateras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts (gråmarkerad) eller planeras:

Underhållsplan Brf Murbräckan 9		Majorsgatan		Sveagatan	
Byggnadsdel	Intervall	Senast åtgärdat	Bör ses över	Senast åtgärdat	Bör ses över
Tak, omläggning	50-70	1982	2040	1982	2040
Målning plåttak	10	2010	2020	2010	2020
Plåttak, byte av falsad plåt	40-45	1982	2020	1982	2020
Byte av hängrännor, plåtdetaljer	30-35	1982	2020	1982	2020
Målning hängrännor	7-12	2010	2020	2010	2020
Målning stuprör	7-12	?	2015	?	2015
Fasader					
Betong, målning, grund	14-20	2000	2015	?	2015
Balkonger					
Betongplattan, lagning	20-25	2006	2026	2006	2026
Träfasad, dörrar och fönster målning	8	2002	2011	?	2011
Fönster och dörrar utvändigt					
Målning, trä	5-12	2002	2011	?	2011
Byte fönsterbläck	30-35	1982	2015	1982	2015
Byte entrédörr	vid behov	1982	2010	1982	vid behov
Trapphus, tvättstuga, mm					
Målning av trapphus	12-15	2004	2017	2004?	2017
Målning tvättstuga	12-15	2004	2017	2004?	2017
Målning källgångar	12-15	2004	2017	2004?	2017
Källarförråd, målning	25-30	1982	2020	1982	2020
Låsbyten	vid behov	2010	vid behov	2010	vid behov
Soprumsdörrar	vid behov	2010	vid behov	2010	vid behov
Uppvärmningsanläggning					
Fjärrvärmecentral	25	2009	2030	2009	2030
Pumpar	20	2009	2030	2009	2030
Expansionskärl	20	1982	vid behov	?	

Underhållsplan Brf Murbräcken 9		Majorsgatan		Sveagatan	
Hiss					
Hissanläggning byte	30	Serviceavtal OTIS		Serviceavtal OTIS	
Renovering hisskorg	10	Serviceavtal OTIS		Serviceavtal OTIS	
Rörsystem					
Wc-stam	40-60	1982	2032	1982	2032
Kall-varmvattenstam	50	1982	2032	1982	2032
Radiatorer	50-80	1982	2042	1082	2042
Rensning	10	2010	2020	2010	2020
Utemiljö					
Utrustning, kompletteringar	5	1982	2011	1982	2011
Asfaltsytor, omläggning	10-15	1982	2011	1982	2011
Betongplattor, omläggning	20-25	1982	2011	1982	2011
Gräsytor, omläggning	25-30	1982	2011	1982	2011
Övrigt					
Elsystem, stammar, byte	30-35	1982			
Tvättutrustning, byte	10-12	vid behov			
Fläktsystem	15-20	1982	2015	1982	2015
Evakueringsfläktar	15-20	2000-2008			
Tilluftsggregat	15-20	1982	2015	1982	2015
Porttelefonsystem	vid behov	?	2010	?	2010

Föreningen har inte haft någon anställd.

Styrelsen vill här önska alla nytillkomna medlemmar hjärtligt välkomna!

Resultatet av föreningens verksamhet och ställning framgår av följande 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:	1.486.962:53 kr
Årets resultat:	133.939:99 kr

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras enligt följande:

Till balanserad vinst avsätts: 1.620.902:52 kr

Göteborg 2010-01-27

.....
Dag Östlund

.....
Ulf Croona

.....
Johan Lundin

.....
Carl-Olof Lejdström

.....
Elisabeth Herlitz

RESULTATRÄKNING

	2009	2008
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Årsavgifter bostäder	2.183.616:--	2.448.136:--
Avgår: Avsatt till medl. rep.-fond	./ 66.906:--	./ 66.906:--
Hyror lokaler	147.000:--	116.000:--
Övriga intäkter	45.398:--	
Summa intäkter	2.309.108:--	2.497.830:--
 <u>Rörelsens kostnader</u>		
Förbrukningsavgifter		
Uppvärmningsavgifter	290.641:--	283.307:--
Vatten	99.549:--	96.882:--
El	132.288:--	148.193:--
Renhållning	58.796:--	53.888:--
Förbrukningsartiklar	4.011,68	20.320:--
Summa kostnader	585.285,68	602.590:--
Löpande underhåll	652.874:--	130.907:--
 <u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt	71.506:--	64.750:--
Fastighetsförsäkring	39.707:--	36.133:--
Fastighetsskötsel	68.257:--	53.361:--
Sotning	0:--	3.484:--
Serviceavtal	79.946,50	79.313:--
Förvaltning	52.029,22	34.654,04
Föreningsavgifter	5.130:--	0:--
Styrelsearvoden	5.400:--	5.400:--
Kabel-TV	59.520:--	57.036:--
Bankavgifter	1.020:--	2.292:--
Övriga kostnader	37.658,14	52.038,50
Avskrivningar: - Byggnader	200.000:--	150.000:--
Summa övriga kostnader	620.173,86	538.461,54
Summa totala kostnader	1.858.333,54	1.271.958,54

RESULTATRÄKNING 2009

	2009	2008
Rörelseresultat	450.774,46	1.225.871,46
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>		
Ränteintäkter	47.177,53	100.644,20
Räntekostnader	297.106:--	1.128.511,15
Resultat efter finansnetto	200.846,99	198.004,51
Avsättning till föreningens reparationsfond	./ 66.906:--	./ 66.906:--
ÅRETS RESULTAT	133.939,99	131.098,51

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar		
<u>Anläggningstillgångar</u> <i>Not 1</i>		
Fastighet	22.802.078:--	22.802.078:--
./. avskrivning	./. 2.678.035:--	./. 2.478.035:--
Mark	4.000.000:--	4.000.000:--
Summa anläggningstillgångar	24.124.043:--	24.324.043:--
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Bank	3.120.348,49	2.354.167,50
Skattefordringar	0:--	98.902:--
Övriga kortfristiga fordringar <i>Not 2</i>	37.967:--	37.229:--
Summa omsättningstillgångar	3.158.315,49	2.490.298,50
Summa tillgångar	27.282.358,49	26.814.341,50
Eget och främmande kapital		
<u>Eget kapital</u>		
Grundavgifter	3.360.000:--	3.360.000:--
Fond för yttre underhåll	600.718:--	533.812:--
Balanserad vinst	1.486.962,53	1.355.864,02
Årets vinst	133.939,99	131.098,51
Summa eget kapital	5.581.620,52	5.380.774,53
Skulder		
Reverslån <i>Not 3.</i>	20.500.000:--	20.700.000:--
Upplupna räntor <i>Not 4</i>	0:--	38.238:--
Fond för inre underhåll	468.605,97	411.274,97
Övriga kortfristiga skulder <i>Not 5</i>	732.132:--	284.054:--
Summa skulder	21.700.737,97	21.433.566,97
Summa eget och främmande kapital	27.282.358,49	26.814.341,50
Ställda panter		
Fastighetsintäckningar	23.686.000:--	23.686.000:--

Not 1. Fastighetens värde

Taxeringsvärdet skall återspegla c:a 75% av marknadsvärdet (66.424.000:-- dividerat med 75% = 88.565.333:--).

Fastigheten är bokförd till 24.474.043:--. Föreningen har således ett ”övervärde” på fastigheten på 64.091.290-- jämfört med det tänkta marknadsvärdet vid taxeringen.

Belåningen av fastigheten är 4.015:--/kvm.

Not 2. Övriga kortfristiga fordringar

	2009	2008
IF Skadeförsäkring AB	37.967:--	37.229:--

Not 3. Reverslån

	Bundet t o m	
Swedbank	2010-03-28	20.500.000

Fastighetsskatt

Fr o m deklaration 2009 införs en kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1200 kronor för varje bostadslägenhet. Statlig fastighetsskatt tas ut på taxeringsvärdet för lokaler. Den statliga fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 4. Upplupna räntor

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntor	0:--	38.238:--

Not 5. Övriga kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Grafico	12.000:--	6.000:--
Revisionsarvode	25.000:--	20.000:--
Deponerad hyra	30.000:--	30.000:--
Hyror	180.013:--	228.054:--
Beslutade projekt	485.199:--	0:--
Summa övriga kortfristiga skulder	732.132:--	284.054:--

Budget 2010 för BRF Murbräcken nr 9

Kostnader	2009	2010
Sophämtning	58.796:--	65.000:--
VA	99.549:--	105.000:--
Fjärrvärme	290.641:--	300.000:--
El	132.388:--	145.000:--
Kabel-TV	59.520:--	65.000:--
Fastighetsskötare	68.257:--	70.000:--
Serviceavtal	79.946,50	85.000:--
Försäkringar	39.707:--	55.000:--
Förvaltning	57.159,22	60.000:--
Underhåll	652.874:--	150.000:--
Övriga kostnader	38.678,14	50.000:--
Summa	1.577.415,86	1.150.000:--
Räntekostnader:		
Swedbank	3%	615.000:--
Fastighetsskatt:		75.000:--
Avsättning + Avskrivningar:		
Inre och yttre fonder		134.000:--
Avskrivningar		200.000:--
TOTALA KOSTNADER:		2.174.000:--
INTÄKTER:		
Lokalhyror		192.000:--
Räntor		20.000:--
ÅTERSTÅR		1.962.000:--
Hyror		2.400.000:--
ÅRETS RESULTAT		438.000:--