

## 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. Murbräcken 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. I planen är nyligen genomförda åtgärder, samt inom kort planerade gråmarkerats:

<b>Underhållsplan Brf Murbräcken 9</b>		<b>Majorsgatan</b>		<b>Sveagatan</b>	
<b>Byggnadsdel</b>	<b>Intervall</b>	<b>Senast åtgärdat</b>	<b>Bör ses över</b>	<b>Senast åtgärdat</b>	<b>Bör ses över</b>
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	1982	2015	1982	2015
Målning stuprör	7-12	1982	2015	1982	2015
<b>Fasader</b>					
Betong, målning, grund	14-20	2000	2015	2000	2015
<b>Balkonger</b>					
Betongplattan, lagning	20-25	2006	2026	2006	2026
Träfasad, dörrar och fönster målning	8	2002	2011	2002	2011
<b>Fönster och dörrar utvändigt</b>					
Målning, trä	5-12	2002	2011	2002	2011
Byte fönsterbläck	30-35	1982	2015	1982	2015
Byte entrédörr	vid behov	2010	2040	2010	2040
<b>Trapphus, tvättstuga, mm</b>					
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
<b>Uppvärmningsanläggning</b>					
Fjärrvärmecentral	25	2009	2030	2009	2030
Pumpar	20	2009	2030	2009	2030
Expansionskärl	20	1982	Översyn genomförd		

<b>Underhållsplan Brf Murbräcken 9</b>		<b>Majorsgatan</b>		<b>Sveagatan</b>	
			2010. Bytes vid behov.		
<b>Hiss</b>					
Hissanläggning byte	30	Serviceavtal OTIS		Serviceavtal OTIS	
Renovering hisskorg	10	Serviceavtal OTIS		Serviceavtal OTIS	
<b>Byggnadsdel</b>	<b>Intervall</b>	<b>Senast åtgärdat</b>	<b>Bör ses över</b>	<b>Senast åtgärdat</b>	<b>Bör ses över</b>
<b>Rörssystem</b>					
Wc-stam	40-60	1982	2032	1982	2032
Kall-varmvattenstam	50	1982	2032	1982	2032
Radiatorer	50-80	1982	2042	1082	2042
Rensning	5	2010	2015	2010	2015
<b>Utemiljö</b>					
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
<b>Övrigt</b>					
Elsystem, stammar, byte	30-35	1982	Vid behov		
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	2010	2013	2010	2013
Tvättutrustning, byte	10-12	vid behov			
Fläktsystem	15-20	1982	2015	1982	2015
Evakueringsfläktar	15-20	Bytts ut löpande 2000-2008			
Tilluftaggregat	15-20	1982	2015	1982	2015
Porttelefonssystem	vid behov	2010	Vid behov	2010	Vid behov

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:	1.320.902:52
Årets resultat:	23.324:45

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras enligt följande:

**Till balanserad vinst avsätts: 1.644.226:97**

**Göteborg 2011-01-24**

.....  
Dag Östlund

.....  
Ulf Croona

.....  
Johan Lundin

.....  
Carl-Olof Lejdström

.....  
Elisabeth Herlitz

## RESULTATRÄKNING

	2010	2009
<b><u>Rörelsens intäkter</u></b>		
Årsavgifter bostäder	2.210.338:--	2.183.616:--
Avgår: Avsatt till medl. rep.-fond	./ 66.906:--	./ 66.906:--
Hyror lokaler	195.000:--	147.000:--
Övriga intäkter	0:--	45.398:--
<b>Summa intäkter</b>	<b>2.338.432:--</b>	<b>2.309.108:--</b>
<b><u>Rörelsens kostnader</u></b>		
<b>Förbrukningsavgifter</b>		
Uppvärmningsavgifter	338.243:--	290.641:--
Vatten	92.872:--	99.549:--
El	160.710:--	132.288:--
Renhållning	76.774:--	58.796:--
Förbrukningsartiklar	8.761,77	4.011,68
<b>Summa kostnader</b>	<b>677.360,77</b>	<b>585.285,68</b>
<b>Löpande underhåll</b>	<b>576.903,75</b>	<b>652.874:--</b>
<b><u>Övriga kostnader</u></b>		
Fastighetsskatt	84.411:--	71.506:--
Fastighetsförsäkring	53.972:--	39.707:--
Fastighetsskötsel	104.208:--	68.257:--
Sotning	0:--	0:--
Serviceavtal	144.947:--	79.946,50
Förvaltning	69.500,41	52.029,22
Föreningsavgifter	5.990:--	5.130:--
Styrelsearvoden	6.300:--	5.400:--
Kabel-TV	61.198:--	59.520:--
Bankavgifter	1.195:--	1.020:--
Övriga kostnader	116.320:--	37.658,14
Avskrivningar:		
- Byggnader	200.000:--	200.000:--
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>848.041,41</b>	<b>620.173,86</b>
<b>Summa totala kostnader</b>	<b>2.102.305,93</b>	<b>1.858.333,54</b>

## RESULTATRÄKNING

	2010	2009
<b>Rörelseresultat</b>	236.126,07	450.774,46
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>		
Ränteintäkter	28.034,72	47.177,53
Räntekostnader	173.930,34	297.106:--
<b>Resultat efter finansnetto</b>	90.230,34	200.846,99
Avsättning till föreningens reparationsfond	./ 66.906:--	./ 66.906:--
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>23.324,45</b>	<b>133.939,99</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<u>Anläggningstillgångar</u> <i>Not 1</i>		
Fastighet	22.802.078:--	22.802.078:--
./. avskrivning	./. 2.878.035:--	./. 2.678.035:--
Mark	4.000.000:--	4.000.000:--
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>23.924.043:--</b>	<b>24.124.043:--</b>
 <u>Omsättningstillgångar</u>		
Bank	2.851.065,53	3.120.348,49
Övriga kortfristiga fordringar <i>Not 2</i>	0:--	37.967:--
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2.851.065,53</b>	<b>3.158.315,49</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>26.775.108,53</b>	<b>27.282.358,49</b>
 <b>Eget och främmande kapital</b>		
<u>Eget kapital</u>		
Grundavgifter	3.360.000:--	3.360.000:--
Fond för yttre underhåll	667.624:--	600.718:--
Balanserad vinst	1.620.902,52	1.486.962,53
Årets vinst	23.324,45	133.939,99
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5.671.850,97</b>	<b>5.581.620,52</b>
 <b>Skulder</b>		
Reverslån <i>Not 3.</i>	20.300.000:--	20.500.000:--
Fond för inre underhåll	421.522,56	468.605,97
Skatteskuld	16.308:--	-
Övriga kortfristiga skulder <i>Not 4</i>	365.427:--	732.132:--
<b>Summa skulder</b>	<b>21.103.257,56</b>	<b>21.700.737,97</b>
 <b>Summa eget och främmande kapital</b>	<b>26.775.108,53</b>	<b>27.282.358,49</b>
 <b>Ställda panter</b>		
Fastighetsintäckningar	23.686.000:--	23.686.000:--

### Not 1. Fastighetens värde

Taxeringsvärdet skall återspegla c:a 75% av marknadsvärdet (82.673.000:-- dividerat med 75% = 110.231.000:--).

Fastigheten är bokförd till 23.924.043:--. Föreningen har således ett ”övervärde” på fastigheten på 86.306.957:-- jämfört med det tänkta marknadsvärdet vid taxeringen.

Belåningen av fastigheten är 3.976:--/kvm.

### Not 2. Övriga kortfristiga fordringar

	2010	2009
IF Skadeförsäkring AB	0:--	37.967:--

### Not 3. Reverslån

	Bundet t o m	
Swedbank	2011-03-28	20.300.000:--

### Fastighetsskatt

Fr o m deklaration 2009 införs en kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1.302 kronor för varje bostadslägenhet (avseende 2011). Statlig fastighetsskatt tas ut på taxeringsvärdet för lokaler. Den statliga fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

### Not 4. Övriga kortfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Grafico	25.000:--	12.000:--
Revisionsarvode	25.000:--	25.000:--
Deponerad hyra	39.000:--	30.000:--
Hyror	201.427:--	180.013:--
Beslutade projekt	75.000:--	485.199:--
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>365.427:--</b>	<b>732.132:--</b>



## Budget 2010 för BRF Murbräcken nr 9

<b>Kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Sophämtning	76.774:--	80.000:--
VA	92.872:--	95.000:--
Fjärrvärme	338.243:--	350.000:--
El	160.710:--	160.000:--
Kabel-TV	61.198:--	65.000:--
Fastighetsskötare	104.208:--	80.000:--
Serviceavtal	144.947:--	100.000:--
Försäkringar	53.972:--	55.000:--
Förvaltning	82.985,41	75.000:--
Underhåll	576.903,75	550.000:--
Övriga kostnader	125.081,77	100.000:--
<b>Summa</b>	<b>1.817.894,93</b>	<b>1.710.000:--</b>
<b>Räntekostnader:</b>		
Swedbank	3,5%	710.000:--
<b>Fastighetsskatt:</b>	75.000:--	85.000:--
<b>Avsättning + Avskrivningar:</b>		
Inre och yttre fonder		134.000:--
Avskrivningar		200.000:--
<b>TOTALA KOSTNADER:</b>		<b>2.839.000:--</b>
<b>INTÄKTER:</b>		
Lokalhyror		200.000:--
Räntor		45.000:--
<b>ÅTERSTÅR</b>		<b>2.594.000:--</b>
Hyror		2.400.000:--
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>./194.000:--</b>