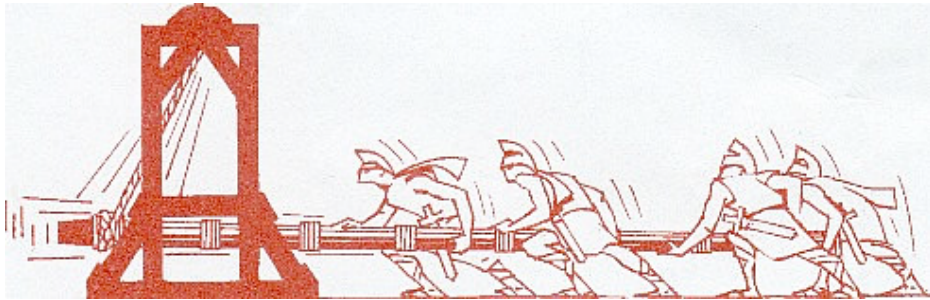


**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen**



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

**Får härmed avge årsredovisning för
föreningens verksamhetsår under räkenskapsåret**

2011-01-01 - 2011-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Murbräckan nr 9 får härmed avlämna årsredovisning för 2011. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lise-Lott Söderström	ordförande (lämnade styrelsen fr.o.m dec.)
Johan Lundin	sekreterare
Ulf Croona	kassör
Carl-Olof Lejdström	ledamot (tf ordförande fr.o.m dec.)
Elisabeth Herlitz	ledamot
Maria Nilsson	suppleant (ledamot fr.o.m dec.)
Hans Pettersson	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 har inte haft någon anställd.

Styrelsen vill här önska alla nytillkomna medlemmar hjärtligt välkomna!

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:	1.644.226:97
Årets resultat:	15.983:07

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras enligt följande:

Till balanserad vinst avsätts: 1.660.210:04

RESULTATRÄKNING

	2011	2010
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Årsavgifter bostäder	2.442.859:--	2.210.338:--
Avgår: Avsatt till medl. rep.-fond	./ 66.906:--	./ 66.906:--
Hyror lokaler	214.468:--	195.000:--
Övriga intäkter	16.308:--	0:--
Summa intäkter	2.606.729:--	2.338.432:--
<u>Rörelsens kostnader</u>		
Förbrukningsavgifter		
Uppvärmningsavgifter	330.874:--	338.243:--
Vatten	111.525:--	92.872:--
El	150.986:--	160.710:--
Renhållning	67.620:--	76.774:--
Förbrukningsartiklar	10.830:--	8.761,77
Summa kostnader	671.835:--	677.360,77
Löpande underhåll	713.254:--	576.903,75
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt	85.736:--	84.411:--
Fastighetsförsäkring	28.122:--	53.972:--
Fastighetsskötsel	85.899:--	104.208:--
Sotning	0:--	0:--
Serviceavtal	105.070:--	144.947:--
Förvaltning	63.680:70	69.500,41
Föreningsavgifter	5.990:--	5.990:--
Styrelsearvoden	6.300:--	6.300:--
Kabel-TV	63.505:--	61.198:--
Bankavgifter	1.946:--	1.195:--
Övriga kostnader	7.229:--	116.320:--
Avskrivningar:		
- Byggnader	150.000:--	200.000:--
Summa övriga kostnader	630.477:70	848.041,41
Summa totala kostnader	1.988.566:70	2.102.305,93

RESULTATRÄKNING

	2011	2010
Rörelseresultat	618.162:30	236.126,07
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>		
Ränteintäkter	52.882:77	28.034,72
Räntekostnader	588.156:--	173.930,34
Resultat efter finansnetto	82.889:07	90.230,34
Avsättning till föreningens reparationsfond	./. 66.906:--	./. 66.906:--
ÅRETS RESULTAT	15.983,07	23.324,45

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar		
<u>Anläggningstillgångar</u> <i>Not 1</i>		
Fastighet	22.802.078:--	22.802.078:--
./. ackumulerad avskrivning	./. 3.028.035:--	./. 2.878.035:--
Mark	4.000.000:--	4.000.000:--
Summa anläggningstillgångar	23.774.043:--	23.924.043:--
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Bank	3.080.610:60	2.851.065,53
Summa omsättningstillgångar	3.080.610:60	2.851.065,53
Summa tillgångar	26.854.653:60	26.775.108,53
Eget och främmande kapital		
<u>Eget kapital</u>		
Grundavgifter	3.360.000:--	3.360.000:--
Fond för yttre underhåll	734.530:--	667.624:--
Balanserad vinst	1.644.226:97	1.620.902,52
Årets vinst	15.983:07	23.324,45
Summa eget kapital	5.754.740:04	5.671.850,97
Skulder		
Reverslån <i>Not 2.</i>	20.150.000:--	20.300.000:--
Fond för inre underhåll	421.842:56	421.522,56
Skatteskuld	341:--	16.308:--
Upplupna utgiftsräntor	45.711:--	-
Övriga kortfristiga skulder <i>Not 3</i>	482.019:--	365.427:--
Summa skulder	21.099.913:56	21.103.257,56
Summa eget och främmande kapital	26.854.653:60	26.775.108,53
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	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 23.774.043:--. Föreningen har således ett ”övervärde” på fastigheten på 86.456.957:-- jämfört med det tänkta marknadsvärdet vid taxeringen.

Belåningen av fastigheten är 3.946:--/kvm.

Not 2. Reverslån

	Bundet t o m	
Swedbank 1	2015-06-25	10.000.000:--
Swedbank 2	2013-09-25	5.150.000:--
Swedbank 3	2014-06-25	5.000.000:--

Fastighetsskatt

Fr o m deklaration 2009 infördes en kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1.302 kronor för varje bostadslägenhet (avseende 2012).

Statlig fastighetsskatt tas ut på taxeringsvärdet för lokaler. Den statliga fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 3. Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Grafico	20.000:--	25.000:--
Revisionsarvode	20.000:--	25.000:--
Deponerad hyra	39.000:--	39.000:--
Hyror	212.794:--	201.427:--
Beslutade projekt	190.225:--	75.000:--
Summa övriga kortfristiga skulder	482.019:--	365.427:--

Göteborg 2012-02-27

.....
Maria Nilsson

.....
Ulf Croona

.....
Johan Lundin

.....
Carl-Olof Lejdström

.....
Elisabeth Herlitz

Bilaga 1 Underhållsplan

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

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	1982	2015	1982	2015
Målning stuprör	7-12	1982	2015	1982	2015
Fasader					
Betong, målning, grund	14-20	2011	2026	2011	2026
Balkonger					
Betongplattan, lagning	20-25	2006	2026	2006	2026
Träfasad, dörrar och fönster målning	8	2011	2021	2011	2021
Fönster och dörrar utvändigt					
Målning, trä	5-12	2011	2016	2011	2016
Byte fönsterbläck	30-35	1982	2015	1982	2015
Byte entrédörr	vid behov	2010	2040	2010	2040
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

Underhållsplan Brf Murbräckan 9		Majorsgatan		Sveagatan	
Expansionskärl	20	1982	Översyn genomförd 2010. Bytes vid behov.		
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					
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
Utemiljö					
Utrustning, kompletteringar	5	1982	2012	1982	2012
Marksten, omläggning	10-15	2011	2021	2011	2021
Övrigt					
Elsystem, stammar, byte	30-35	1982	Vid behov		
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	2010	2013	2010	2013
Tvättutrustning, byte	10-12	Två nya tvättmaskiner 2012, samt två nya torktumlare 2010			
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

Bilaga 2 Budget 2012 för BRF Murbräckan nr 9

Kostnader	2011	2012
Sophämtning	67.620:--	70.000:--
VA	111.525:--	110.000:--
Fjärrvärme	330.874:--	350.000:--
El	150.986:--	150.000:--
Kabel-TV	63.505:--	65.000:--
Fastighetsskötare	85.899:--	85.000:--
Serviceavtal	105.070:--	110.000:--
Försäkringar	28.122:--	45.000:--
Förvaltning	77.916:70	80.000:--
Underhåll	713.254:--	500.000:--
Övriga kostnader	103.795:--	125.000:--
Summa	1.838.566:70	1.690.000:--
Räntekostnader:		
Swedbank	3,02%	610.000:--
Fastighetsskatt:		88.000:--
Avsättning + Avskrivningar:		
Inre och yttre fonder		134.000:--
Avskrivningar		200.000:--
TOTALA KOSTNADER:		2.722.000:--
INTÄKTER:		
Lokalhyror		215.000:--
Räntor		50.000:--
ÅTERSTÅR		2.457.000:--
Hyror		2.300.000:--
ÅRETS RESULTAT		./157.000:--