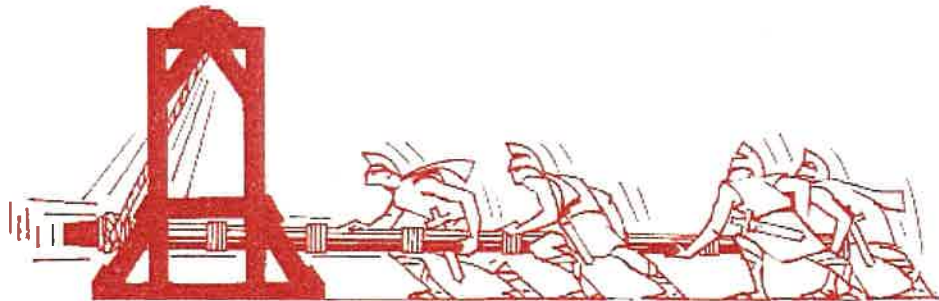


**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen**



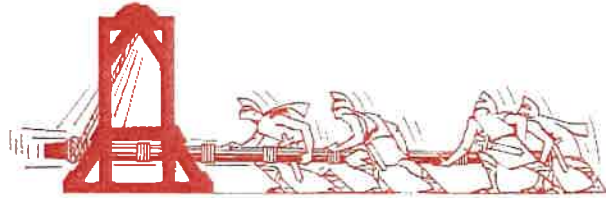
Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

**Får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret**

2014-01-01 - 2014-12-31





Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Murbräcken nr 9 får härmed avlämna årsredovisning för 2014. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|-------------|
| Carl-Olof Lejdström | ordförande |
| Christina Persson | sekreterare |
| Elisabeth Herlitz | ledamot |
| Ulf Croona | kassör |
| Hans Pettersson | ledamot |
| Maria Nilsson | suppleant |
| Carl Johan Lagerlöw | 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 sammanträdanden. En ordinarie föreningsstämma har avhållits.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa AB.

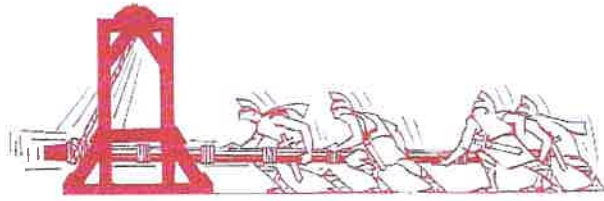
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet i 2kv. Murbräcken nr 16 har genom 2013 års omräkning av fastighetstaxeringen fastställts till 97.649.000 kronor varav 52.163.000 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! *U*



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: | 1.678.352:20 |
| Årets resultat: | 7.802:69 |

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras enligt följande:

Till balanserad vinst avsätts: 1.686.154:89

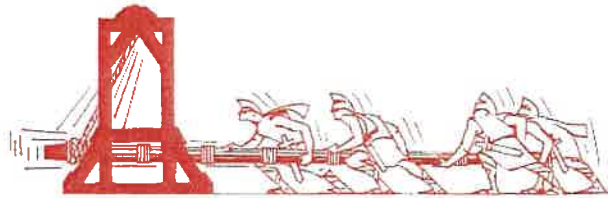


Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

RESULTATRÄKNING

| | 2014 | 2013 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <u>Rörelsens intäkter</u> | | |
| Årsavgifter bostäder | 2.379.609:-- | 2.447.201:-- |
| Avgår: Avsatt till medl. rep.-fond | ./ 66.906:-- | ./ 66.906:-- |
| Hyror lokaler | 242.532:-- | 236.532:-- |
| Övriga intäkter | 12.000:-- | 12.299:-- |
| Summa intäkter | 2.567.235:-- | 2.629.126:-- |
| <u>Rörelsens kostnader</u> | | |
| <u>Förbrukningsavgifter</u> | | |
| Uppvärmningsavgifter | 253.546:-- | 316.269:-- |
| Vatten | 119.472:-- | 112.978:-- |
| El | 108.542:-- | 120.410:-- |
| Renhållning | 79.354:-- | 70.579:-- |
| Förbrukningsartiklar | 12.957:60 | 10.592:-- |
| Summa kostnader | 573.871:60 | 630.820:-- |
| Löpande underhåll | 683.388:25 | 597.451:25 |
| <u>Övriga kostnader</u> | | |
| Fastighetsskatt | 80.991:-- | 88.835:-- |
| Försäkringspremier | 64.216:-- | 71.454:-- |
| Fastighetsskötsel | 68.750:-- | 70.000:-- |
| OVK | 0:-- | 36.826:-- |
| Serviceavtal | 107.302:-- | 112.491:-- |
| Förvaltning | 37.967:90 | 46.076:-- |
| Föreningsavgifter | 11.520:-- | 5.490:-- |
| Styrelsearvoden | 5.400:-- | 6.300:-- |
| Kabel-TV och bredband | 138.703:-- | 95.404:-- |
| Bankavgifter | 2.502:-- | 2.717:-- |
| Övriga kostnader | 15.007:-- | 51.891:25 |
| Avskrivningar: | | |
| Byggnader | 200.000:-- | 200.000:-- |
| Summa övriga kostnader | 731.176:90 | 788.484:25 |
| Summa totala kostnader | 1.989.027:75 | 2.015.755:50 |

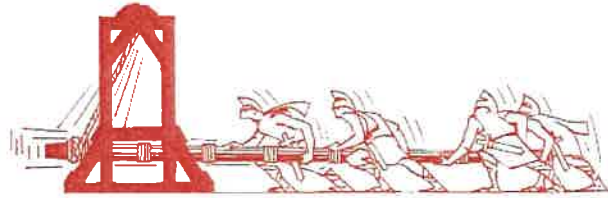


Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

RESULTATRÄKNING

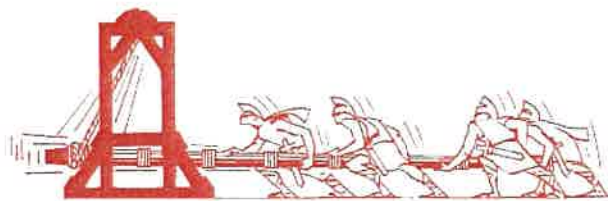
| | 2014 | 2013 |
|---|-----------------|-----------------|
| Rörelseresultat | 578.207:25 | 606.204:83 |
| <u>Finansiella intäkter och kostnader</u> | | |
| Ränteintäkter | 31.899,44 | 72.817:07 |
| Räntekostnader | 535.398:-- | 605.182:-- |
| Resultat efter finansnetto | 74.708:69 | 73.839:90 |
| | | |
| Avsättning till föreningens reparationsfond | ./. 66.906:-- | ./. 66.906:-- |
| | | |
| ÅRETS RESULTAT | 7.802:69 | 6.933:90 |



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

| BALANSRÄKNING | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Tillgångar | | |
| <u>Anläggningstillgångar</u> <i>Not 1</i> | | |
| Fastighet | 22.802.078:-- | 22.802.078:-- |
| ./. ackumulerad avskrivning | ./. 3.628.035:-- | ./. 3.428.035:-- |
| Mark | 4.000.000:-- | 4.000.000:-- |
| Summa anläggningstillgångar | 23.174.043:-- | 23.374.043:-- |
| | | |
| <u>Omsättningstillgångar</u> | | |
| Bank | 3.712.940:70 | 3.473.401:76 |
| Summa omsättningstillgångar | 3.712.940:70 | 3.473.401:76 |
| Summa tillgångar | 26.886.983:70 | 26.847.444:76 |
| | | |
| Eget och främmande kapital | | |
| <u>Eget kapital</u> | | |
| Grundavgifter | 3.360.000:-- | 3.360.000:-- |
| Fond för yttre underhåll | 935.248:-- | 868.342:-- |
| Balanserad vinst | 1.678.352:20 | 1.667.143:94 |
| Årets vinst | 7.802:69 | 11.208:26 |
| Summa eget kapital | 5.981.402:89 | 5.906.694:20 |
| | | |
| Skulder | | |
| Reverslån <i>Not 2</i> . | 19.550.000:-- | 19.750.000:-- |
| Fond för inre underhåll | 511.859:81 | 491.920:56 |
| Skatteskuld | 5.183:-- | 4.542:-- |
| Upplupna utgiftsräntor | 32.033:-- | 43.241:-- |
| Övriga kortfristiga skulder <i>Not 3</i> | 806.505:-- | 651.047:-- |
| Summa skulder | 20.905.580:81 | 20.940.750:56 |
| | | |
| Summa eget och främmande kapital | 26.886.983:70 | 26.847.444:76 |
| | | |
| 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 (97.649.000:-- dividerat med 75% = 130.198.667:--).

Fastigheten är bokförd till 23.174.043:--. Föreningen har således ett "övervärde" på fastigheten på 107.024.624:-- jämfört med det tänkta marknadsvärdet vid taxeringen.

Belåningen av fastigheten är 3.828:-- kr/kvm.

Not 2. Reverslån

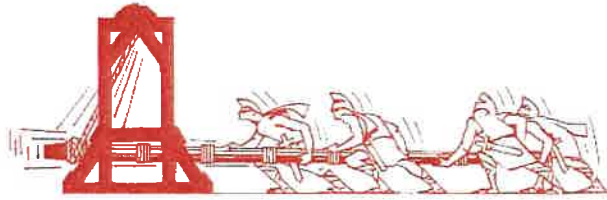
| | Bundet t o m | |
|------------|--------------|---------------|
| Swedbank 1 | 2015-06-25 | 10.000.000:-- |
| Swedbank 2 | 2015-09-25 | 4.550.000:-- |
| Swedbank 3 | 2016-06-25 | 5.000.000:-- |

Fastighetsskatt

Fr o m deklaration 2009 infördes en kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgift på hyreshuset tas ut med ett fast maxbelopp på 1.365 kronor för varje bostadslägenhet (avseende 2014). Statlig fastighetsskatt tas ut på taxeringsvärdet för lokaler. Den statliga fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 3. Övriga kortfristiga skulder

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Grafico | 50.000:-- | 105.000:-- |
| Revisionsarvode | 25.000:-- | 25.000:-- |
| Deponerad hyra | 42.000:-- | 42.000:-- |
| Hyror | 224.505:-- | 149.047:-- |
| Beslutade projekt | 465.000:-- | 330.000:-- |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 806.505:-- | 651.047:-- |



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Göteborg 2015-01-26

Carl-Olof Lejdström

Ulf Croona

Christina Persson

Elisabeth Herlitz

Hans Pettersson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2015- 02-15

Bertil Jönsson

Aukt. 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:

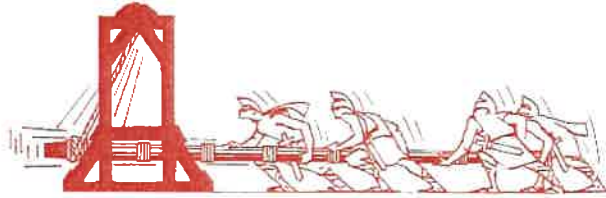
| Underhållsplan Brf Murbräcken 9 | | Majorsgatan | | Sveagatan | |
|-------------------------------------|-----------|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------|
| Byggnadsdel | Intervall | Senast åtgärdat | Bör ses över | Senast åtgärdat | Bör ses över |
| Tak, omläggning | 50-70 | 1982 | 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 | 2022 | 2011 | 2022 |
| Balkonger | | | | | |
| Betongplattan, lagning | 20-25 | 2006 | 2026 | 2006 | 2026 |
| Fönster och dörrar utvändigt | | | | | |
| Målning, trä | 5-12 | 2011 | 2015 | 2011 | 2015 |
| Målning, trä Gården | 15-20 | | 2020 | 2011 | |
| Byte fönsterbläck | 30-35 | 1982 | 2016 | 1982 | 2016 |
| 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 | 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. | | |



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

| Underhållsplan Brf Murbräcken 9 | | Majorsgatan | | Sveagatan | |
|--|------------------|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| | | | 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 |
| Rörssystem | | | | | |
| Wc-stam | 40-60 | 1982 | 2022 | 1982 | 2022 |
| Kall-varmvattenstam | 50 | 1982 | 2022 | 1982 | 2022 |
| Radiatorer | 50-80 | 1982 | 2022 | 1082 | 2022 |
| Rensning | 5 | 2010 | 2016 | 2014 | 2016 |
| Utemiljö | | | | | |
| Utrustning, kompletteringar | 5 | 2012 | 2017 | 2012 | 2017 |
| Marksten, omläggning | 10-15 | 2011 | 2021 | 2011 | 2021 |
| Värmekabel i stuprör och hängrännor mot isbildning | - | 2012 | - | 2012 | - |
| Övrigt | | | | | |
| Elsystem, stammar, byte | 30-35 | 1982 | Vid behov | | |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 3 | 2013 | 2016 | 2013 | 2016 |
| Tvättutrustning, byte | 10-12 | Två nya tvättmaskiner 2012, utbyte av torkskåp 2012, samt två nya torktumlare 2010 | Vid behov | | |
| Fläktsystem | 15-20 | 1982 | 2015 | 1982 | 2015 |
| Evakueringsfläktar | 15-20 | Bytts ut löpande 2000-2008 | | | |
| Tilluftsaggregat | 15-20 | ombyggnad av värmeväxlare, SEK 75 000, 2013 | 2017 | 1982 | 2017 |
| Porttelefonssystem | vid behov | 2010 | Vid behov | 2010 | Vid behov |



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Bilaga 2 Budget 2015 för BRF Murbräcken nr 9

| Kostnader | Utfall 2014 | Budget 2015 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Sophämtning | 79.354:-- | 85.000:-- |
| VA | 119.472:-- | 125.000:-- |
| Fjärrvärme | 253.546:-- | 330.000:-- |
| El | 108.542:-- | 130.000:-- |
| Kabel-TV och bredband | 138.703:-- | 150.000:-- |
| Fastighetsskötare | 68.750:-- | 95.000:-- |
| Serviceavtal | 107.302:-- | 125.000:-- |
| Försäkringar | 64.216:-- | 75.000:-- |
| Förvaltning | 54.887:90 | 65.000:-- |
| Underhåll | 683.388:25 | 400.000:-- |
| Övriga kostnader | 29.875:60 | 50.000:-- |
| Summa | 1.708.036:75 | 1.630.000:-- |
| Räntekostnader: | | |
| Swedbank | | 500.000:-- |
| Fastighetsskatt: | | 90.000:-- |
| Avsättning + Avskrivningar: | | |
| Inre och yttre fonder | | 134.000:-- |
| Avskrivningar | | 200.000:-- |
| TOTALA KOSTNADER: | | 2.554.000:-- |
| INTÄKTER: | | |
| Lokalhyror | | 240.000:-- |
| Räntor | | 15.000:-- |
| ÅTERSTÅR | | 2.299.000:-- |
| Hyror | | 2.290.000:-- |
| ÅRETS RESULTAT | | ./9.000:-- |

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Murbräcken nr 9 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Murbräcken nr 9 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 2015-02-16


Bertil Jönsson
Revisor