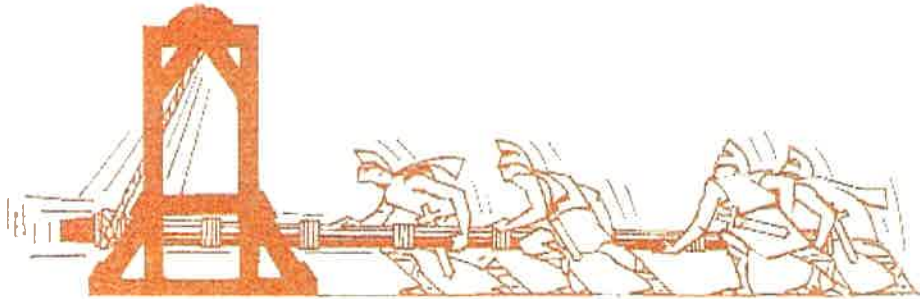


**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen**



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

**Får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret**

2015-01-01 - 2015-12-31





Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Murbräcken nr 9 får härmed avlämna årsredovisning för 2015. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christina Persson	ordförande
Christer Storhed	sekreterare
Carl-Olof Lejdström	ledamot
Ulf Croona	kassör
Carl Johan Lagerlöw	ledamot
Hans Pettersson	suppleant
Jonas Qvillberg	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 8 st. protokollförda sammanträden. En ordinarie föreningsstämma har avhållits.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa AB.

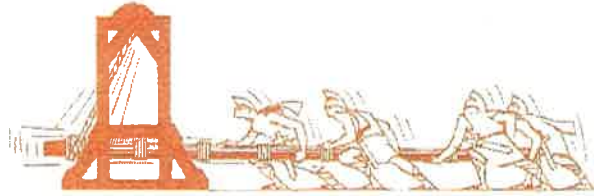
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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! 



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:	1.686.154,59
Årets resultat:	86.188,01

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras enligt följande:

Till balanserad vinst avsätts: 1.772.342,90

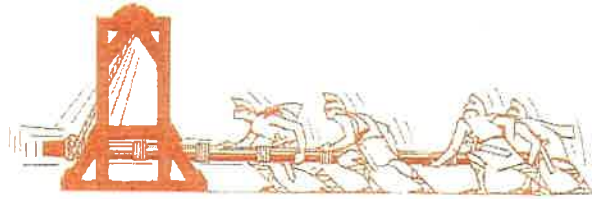


Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

RESULTATRÄKNING

	2015	2014
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Årsavgifter bostäder	2.308.313:--	2.379.609:--
Avgår: Avsatt till medl. rep.-fond	./ 66.906:--	./ 66.906:--
Hyror lokaler	199.274:--	242.532:--
Övriga intäkter	12.000:--	12.000:--
Summa intäkter	2.452.681:--	2.567.235:--
<u>Rörelsens kostnader</u>		
<u>Förbrukningsavgifter</u>		
Uppvärmningsavgifter	267.586:--	253.546:--
Vatten	112.500:--	119.472:--
El	95.886:--	108.542:--
Renhållning	77.835:--	79.354:--
Förbrukningsartiklar	9.287:14	12.957:60
Summa kostnader	563.094:14	573.871:60
Löpande underhåll	620.857:50	683.388:25
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt	77.509:--	80.991:--
Försäkringspremier	66.530:--	64.216:--
Fastighetsskötsel	71.819:--	68.750:--
OVK	0:--	0:--
Serviceavtal	105.821:--	107.302:--
Förvaltning	39.411:--	37.967:90
Föreningsavgifter	5.760:--	11.520:--
Styrelsearvoden	6.300:--	5.400:--
Kabel-TV och bredband	138.796:--	138.703:--
Bankavgifter	2.883:--	2.502:--
Övriga kostnader	43.916:35	15.007:--
Avskrivningar:		
Byggnader	200.000:--	200.000:--
Summa övriga kostnader	758.745:35	731.176:90
Summa totala kostnader	1.942.696:99	1.989.027:75



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

RESULTATRÄKNING

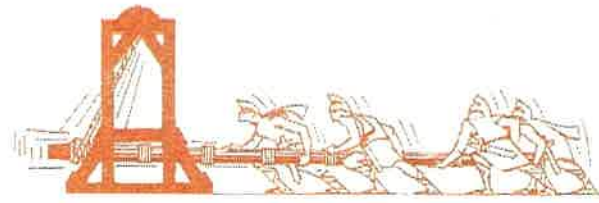
	2015	2014
Rörelseresultat	509.984:01	578.207:25
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>		
Ränteintäkter	17.995:00	31.899:44
Räntekostnader	374.885:--	535.398:--
Resultat efter finansnetto	153.094:01	74.708:69
 Avsättning till föreningens reparationsfond	 ./ 66.906:--	 ./ 66.906:--
 ÅRETS RESULTAT	 86.188:01	 7.802:69 ✓



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

BALANSRÄKNING	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
<u>Anläggningstillgångar</u> <i>Not 1</i>		
Fastighet	22.802.078:--	22.802.078:--
./. ackumulerad avskrivning	./. 3.828.035:--	./. 3.628.035:--
Mark	4.000.000:--	4.000.000:--
Summa anläggningstillgångar	22.974.043:--	23.174.043:--
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Bank	3.909.029:71	3.712.940:70
Summa omsättningstillgångar	3.909.029:71	3.712.940:70
Summa tillgångar	26.883.072:71	26.886.983:70
Eget och främmande kapital		
<u>Eget kapital</u>		
Grundavgifter	3.360.000:--	3.360.000:--
Fond för yttre underhåll	1.002.154:--	935.248:--
Balanserad vinst	1.686.154:89	1.678.352:20
Årets vinst	86.188,01	7.802:69
Summa eget kapital	6.134.496:90	5.981.402:89
Skulder		
Reverslån <i>Not 2</i>	19.350.000:--	19.550.000:--
Fond för inre underhåll	534.723:81	511.859:81
Skatteskuld	9.560:--	5.183:--
Upplupna utgiftsräntor	16.871:--	32.033:--
Övriga kortfristiga skulder <i>Not 3</i>	837.421:--	806.505:--
Summa skulder	20.748.575:81	20.905.580:81
Summa eget och främmande kapital	26.883.072:71	26.886.983:70
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 3.787:-- kr/kvm.

Not 2. Reverslån

	Bundet t o m	
Swedbank 1	2020-06-17	10.000.000:--
Swedbank 2	2017-09-25	4.350.000:--
Swedbank 3	2016-03-28	5.000.000:--

Fastighetsskatt

Fr o m deklaration 2009 infördes en kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1.243 kronor för varje bostadslägenhet (avseende 2015). Statlig fastighetsskatt tas ut på taxeringsvärdet för lokaler. Den statliga fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 3. Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Grafico	0:--	50.000:--
Revisionsarvode	25.000:--	25.000:--
Deponerad hyra	50.000:--	42.000:--
Hyror	262.421:--	224.505:--
Beslutade projekt	500.000:--	465.000:--
Summa övriga kortfristiga skulder	837.421:--	806.505:--



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Göteborg 2016-01-26



Christina Persson



Ulf Croona



Carl-Olof Lejdström



Christer Storhed



Carl Johan Lagerlöw

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2016-03-04



Bertil Jönsson

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	
	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	2017	1982	2017
Målning stuprör	7-12	1982	2017	1982	2017
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	2017	2011	2017
Målning, trä Gården	15-20		2020	2011	2020
Byte fönsterbläck	30-35	1982	2020	1982	2020
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. 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					
Avlppsstammar	40-60	1982	2016	1982	2016
Kall-varmvattenstam	50	1982	2020	1982	2020
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	Översyn 2020	2012	Översyn 2020
Övrigt					
Elsystem, stammar, byte	30-35	1982	Vid behov		Vid behov
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	2013	2016	2013	2016
Tvättutrustning, byte	10-12	Två nya tvättmaskiner 2012, en ny 2015. Nytt torkskåp 2012, nya torktumlare 2010. 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 2016 för BRF Murbräcken nr 9

Kostnader	Utfall 2015	Budget 2016
Sophämtning	77.509:--	85.000:--
VA	112.500:--	125.000:--
Fjärrvärme	267.586:--	330.000:--
El	95.886:--	130.000:--
Kabel-TV och bredband	138.796:--	150.000:--
Fastighetsskötare	71.819:--	95.000:--
Serviceavtal	105.821:--	125.000:--
Försäkringar	66.350:--	75.000:--
Förvaltning	54.354:--	65.000:--
Underhåll	620.857:50	400.000:--
Övriga kostnader	53.203:49	50.000:--
Summa	1.665.187:99	1.630.000:--
Räntekostnader:		
Swedbank		400.000:--
Fastighetsskatt:		90.000:--
Avsättning + Avskrivningar:		
Inre och yttre fonder		134.000:--
Avskrivningar		200.000:--
TOTALA KOSTNADER:		2.454.000:--
INTÄKTER:		
Lokalhyror		200.000:--
Räntor		5.000:--
ÅTERSTÅR		2.249.000:--
Hyror		2.290.000:--
ÅRETS RESULTAT		41.000:--

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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 2016-03-04

Bertil Jönsson
Revisor