

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Murbräcken 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-27 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 2:15	1979	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

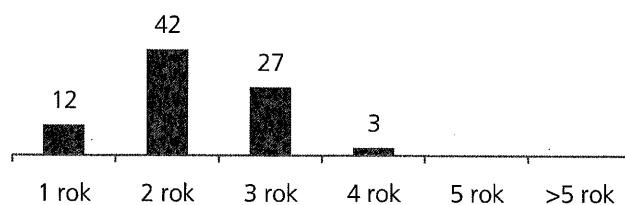
Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5874 kvadratmeter, varav 5632 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 242 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kursverksamhet	64 kvm	förlängs med 1 år i taget
Kontor och viss försäljning	116 kvm	3 år (9 månaders uppsägningstid)
butik	65 kvm	3 år (9 månaders uppsägningstid)

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Vi har en lokal för styrelse- och årsmöte och en toalett på bottenplan som kan lånas vid t.ex. renovering av badrum.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Skött i egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 84 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Henrik Olsson	Ledamot
Tomas Hedbäck	Ledamot
Torsten Götling	Ledamot
Bengt Emanuelsson	Ledamot
Tina Josefsson	Ledamot
Marta Nalberczynska	Ledamot

Henrik Andersson	Suppleant
Ali Rezai	Suppleant
Tommie Carlson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Belfrage	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Birgitta Tibell	Suppleant Intern	

Valberedning

Lars Edin	Kavita Bäck	Anders Hagberg
Maria Löfberg		

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-15.

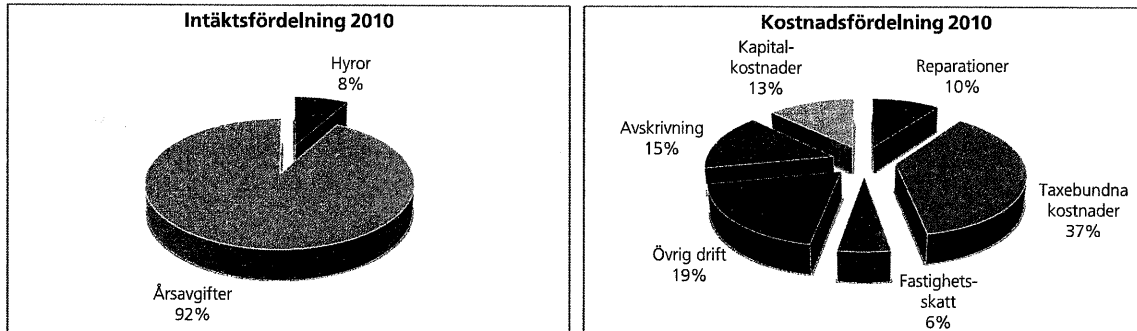
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renoveringen av föreningens hissar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Renoveringen av föreningens hissar som påbörjades under 2010 slutfördes.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	810 kr
Årsavgifter	407 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	38 kr
Taxebundna kostnader	141 kr
Fastighets-skatt	21 kr
Övrig drift	72 kr
Avskrivningar	58 kr
Kapitalkostnader	49 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5632 kvm bostäder och 242 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	407	407	407	407
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 207	1 949	2 278	2 287
Elkostnad/kvm totalyta	19	17	19	15
Värmekostnad/kvm totalyta	87	72	70	66
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	17	15	17

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	258 491
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 028 610
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 791
summa balanserat resultat	1 015 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	160 000
att i ny räkning överförs	1 175 310

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 486 807	2 478 368
Övriga rörelseintäkter		5	480
		<u>2 486 812</u>	<u>2 478 848</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-118 810	-157 661
Reparationer		-63 823	-124 693
Periodiskt underhåll		-160 000	-54 486
Taxebundna kostnader		-828 631	-738 029
Övriga driftskostnader		-103 254	-113 448
Fastighets-skatt		-123 238	-121 428
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-125 104	-121 109
Personalkostnader		-77 760	-82 042
Avskrivningar		-342 656	-216 551
		<u>-1 943 276</u>	<u>-1 729 446</u>
RÖRELSERESULTAT		543 536	749 402
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 640	10 206
Räntekostnader		-289 685	-352 968
		<u>-285 045</u>	<u>-342 762</u>
ÅRETS RESULTAT		258 491	406 640

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 17 756 344	16 939 000
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<u>17 756 344</u>	<u>16 939 000</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 756 844	16 939 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	75 587	77 397
Övriga fordringar	929	889
Förutbetalda kostnader	Not 5 72 690	59 679
	<u>149 206</u>	<u>137 965</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, bank och SBC klientmedel i SHB	1 535 853	711 025
	<u>1 535 853</u>	<u>711 025</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 685 059	848 990
SUMMA TILLGÅNGAR	19 441 903	17 788 490

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 908 960	3 908 960
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 628 579	1 356 788
		5 537 539	5 265 748
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		756 819	621 970
Årets resultat		258 491	406 640
		1 015 310	1 028 610
SUMMA EGET KAPITAL		6 552 849	6 294 358
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 377 857	10 927 857
		12 377 857	10 927 857
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	50 000	50 000
Leverantörsskulder		105 331	194 624
Övriga kortfristiga skulder		0	1 134
Upplupna kostnader	Not 9	151 339	122 234
Förutbetalda avgifter och hyror		204 527	198 283
		511 197	566 275
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 441 903	17 788 490
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	16 040 000	16 040 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Kabel-TV	5%	5%
Markinventarier	10%	10%
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2010	2009
Årsavgifter	2 290 680	2 290 680
Hysesintäkter	196 127	187 688
	2 486 807	2 478 368

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	41 000	61 500
Städning entreprenad	58 909	62 820
OVK Obl. Ventilationskontroll	3 347	0
Hissbesiktning	0	4 009
Myndighetstillsyn	2 409	0
Gemensamma utrymmen	0	233
Gård	3 950	1 212
Serviceavtal	625	21 805
Förbrukningsmateriel	8 570	6 082
	118 810	157 661

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	7 111
Hyreslägenheter	0	2 640
Gemensamma utrymmen	0	1 324
Tvättstuga	7 732	41 831
Lås	204	8 268
VVS	12 247	0
Värmeanläggning/undercentral	2 433	0
Ventilation	14 747	7 073
Elinstallationer	4 673	2 550
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 000	0
Hiss	681	23 314
Skador/klotter/skadegörelse	6 875	21 925
Vattenskada	11 231	8 657
	63 823	124 693

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	160 000	0
Ventilation	0	54 486
	160 000	54 486

Taxebundna kostnader

El	109 348	100 643
Värme	508 664	424 324
Vatten	116 319	100 004
Sophämtning/renhållning	83 415	107 268
Grovsopor	10 885	5 790
	828 631	738 029

Övriga driftskostnader

Försäkring	40 557	39 422
Kabel-TV	62 697	74 026
	103 254	113 448

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

123 238 **121 428**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	563
Tele och datakommunikation	3 253	0
Inkassering avgift/hyra	0	200
Revisionsarvode extern revisor	14 750	28 375
Föreningskostnader	8 685	441
Styrelseomkostnader	3 282	1 850
Fritids och Trivselkostnader	737	2 293
Förvaltningsarvode	73 970	71 321
Förvaltningsarvoden övriga	9 313	5 915
Administration	4 075	3 922
Korttidsinventarier	399	199
Medlemsavgift SBC ek för	6 640	6 030
	125 104	121 109

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internervisor	64 000	68 000
Sociala kostnader	13 760	14 042
	77 760	82 042

Avskrivningar

Byggnad	198 741	198 741
Förbättringar	135 333	6 049
Markinventarier	8 581	8 581
Inventarier	0	3 180
	342 656	216 551

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 943 276** **1 729 446**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	20 359 023	20 359 023
Nyanskaffningar	1 160 000	0
Utgående anskaffningsvärde	21 519 023	20 359 023

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 420 023	-3 206 652
Årets avskrivningar enligt plan	-342 656	-213 371
Utgående avskrivning enligt plan	-3 762 679	-3 420 023

Planenligt restvärde vid årets slut **17 756 344** **16 939 000**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	50 046 000	44 994 000
Taxeringsvärde mark	40 551 000	29 464 000
	90 597 000	74 458 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	89 000 000	73 000 000
Lokaler	1 597 000	1 458 000
	90 597 000	74 458 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	15 900	15 900
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	15 900	15 900

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-15 900	-12 720
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 180
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 900	-15 900

Redovisat restvärde vid årets slut **0** **0**

**Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2010-12-31	2009-12-31
Kabel-TV	15 652	15 435
Försäkring	51 608	44 244
Städning	5 430	0
	<u>72 690</u>	<u>59 679</u>

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 908 960	0	0	3 908 960
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 628 579	271 791	0	1 356 788
Summa bundet eget kapital	<u>5 537 539</u>	<u>271 791</u>	<u>0</u>	<u>5 265 748</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	756 819	-271 791	406 640	621 970
Årets resultat	258 491	258 491	-406 640	406 640
Summa fritt eget kapital	<u>1 015 310</u>	<u>-13 300</u>	<u>0</u>	<u>1 028 610</u>
Summa eget kapital	6 552 849	258 491	0	6 294 358

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	1 356 788	1 216 788
Reservering enligt stadgar	271 791	140 000
Vid årets slut	<u>1 628 579</u>	<u>1 356 788</u>

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag 2011-12-31
SBAB	3,470 %	4 123 190	4 173 190	
SBAB	2,100 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
Swedbank	1,840 %	1 804 667	1 804 667	Rörligt
SBAB	2,240 %	1 500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		<u>12 427 857</u>	<u>10 977 857</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-50 000</u>	<u>-50 000</u>	
		12 377 857	10 927 857	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 177 857 Kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

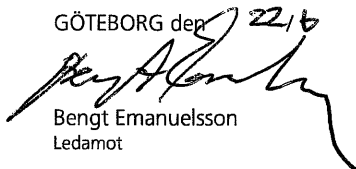
El
Värme
Vatten
Sophämtning
Extern revisor
Ränta
Klotterservice

2010-12-31

2009-12-31

11 466	9 927
85 066	68 172
9 787	10 059
7 295	7 224
14 500	14 000
22 600	12 227
625	625
151 339	122 234


GÖTEBORG dep ^{22/6} 2011


Bengt Emanuelsson
Ledamot


Torsten Götling
Ledamot

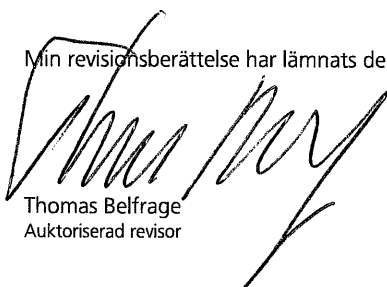

Tomas Hedbäck
Ledamot


Tina Josefsson
Ledamot


Marta Nalberczynska
Ledamot


Henrik Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **30/6** 2011


Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Murbräckan 15

Org.nr 716408-5289

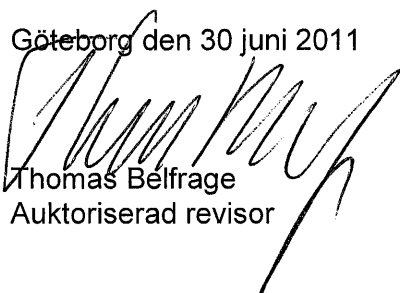
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Murbräckan 15 för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30 juni 2011



Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor