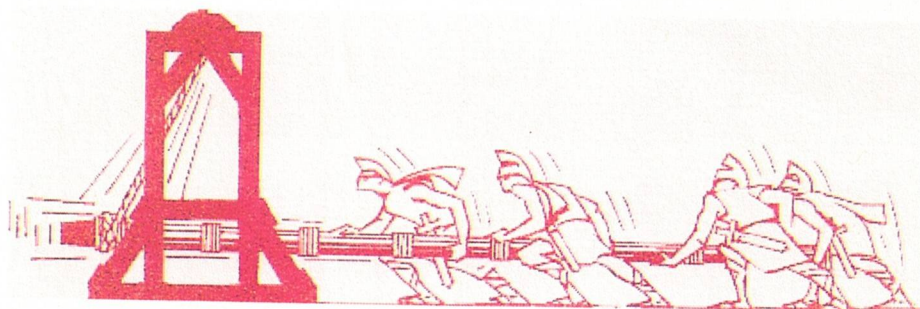


**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen**



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

**Får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret**

2020-01-01 - 2020-12-31





Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Murbräcken nr 9 får härmed avlämna årsredovisning för 2020. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christina Persson	ordförande
Åsa Valadi	sekreterare
Björn Ödén	ledamot
Ulf Croona	kassör
Carl Johan Lagerlöw tom 2020-10-30	ledamot
Fabian Runeman	suppleant
Peter Gripenberg from 2020-11-01	ledamot

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 Folksam.

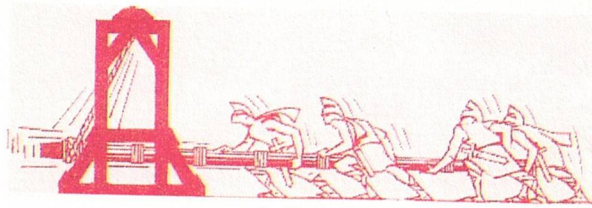
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet i 2kv. Murbräcken nr 16 har genom 2019 års fastighetstaxering fastställts till 165.099.000 varav 64.075.000 utgör byggnadsvärde.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 2 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:

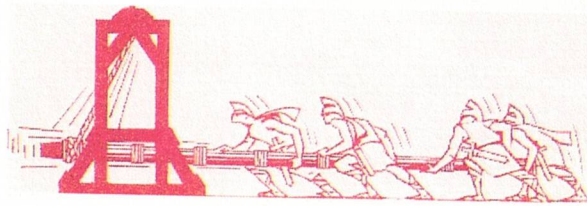
I stadgeenliga avsättning till yttre underhåll har verkställts med 66.906 kronor motsvarande 0,3 % av byggnadsvärdet.

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst:	1.822.647
Årets resultat:	8.300

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras enligt följande:

Till balanserad vinst avsätts:	1.830.947
---------------------------------------	------------------

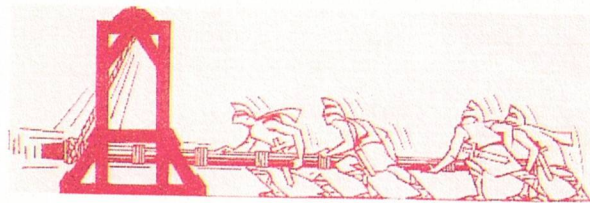


Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

RESULTATRÄKNING

	2020	2019
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Årsavgifter medlemmar	2.311.517	2.326.929
Hyror lokaler	179.934	192.424
Övriga intäkter	111.180	19.130
Summa intäkter	2.602.631	2.538.483
<u>Rörelsens kostnader</u>		
<u>Förbrukningsavgifter</u>		
Uppvärmningsavgifter	240.130	242.588
Vatten	98.527	107.654
El	53.960	86.898
Renhållning	114.566	89.408
Förbrukningsartiklar	26.605	14.276
Summa kostnader	533.788	540.824
Löpande underhåll	937.843	888.179
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt	88.362	85.108
Försäkringspremier	119.673	103.938
Fastighetsskötsel	100.491	89.107
Serviceavtal	88.732	130.242
OVK	70.267	0
Förvaltning	32.464	40.608
Föreningsavgifter	6.120	5.990
Styrelsearvoden	4.500	6.300
Kabel-TV och bredband	144.516	138.841
Bankavgifter	4.074	4.370
Övriga kostnader	52.492	5.794
Avskrivningar:		
Byggnader	150.000	200.000
Summa övriga kostnader	711.691	610.298
Summa totala kostnader	2.333.322	2.239.301

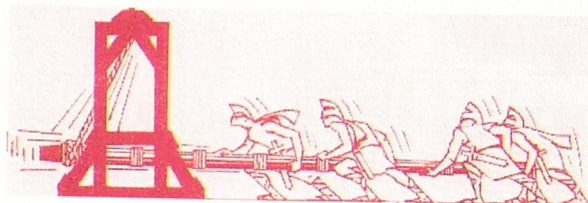


Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

RESULTATRÄKNING

	2020	2019
Rörelseresultat	269.309	299.182
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>		
Ränteintäkter	1.325	27.134
Räntekostnader	195.428	235.364
Resultat efter finansnetto	75.206	90.952
 Avsättning till föreningens reparationsfond	 ./ 66.906	 ./ 66.906
 ÅRETS RESULTAT	 8.300	 24.046



Murbräcken nr 9

BALANSRÄKNING

2020-12-31

Org.nr 716408-5651

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar *Not 1*

Fastighet	22.802.078	22.802.078
./.. ackumulerad avskrivning	./.. 6.978.035	./.. 6.828.035
Mark	4.000.000	4.000.000
Summa anläggningstillgångar	19.824.043	19.974.043

Omsättningstillgångar

Bank	3.579.095	3.404.642
Skattekonto	4.317	4.317

Summa omsättningstillgångar	3.583.412	3.408.959
------------------------------------	------------------	------------------

Summa tillgångar	23.407.455	23.383.002
-------------------------	-------------------	-------------------

Eget och främmande kapital

Eget kapital

Grundavgifter	3.397.400	3.397.400
Fond för yttre underhåll	1.110.684	1.043.778
Balanserad vinst	1.822.647	1.798.600
Årets vinst	8.300	24.046

Summa eget kapital	6.339.031	6.263.825
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Reverslån <i>Not 2.</i>	16.200.000	16.350.000
Fond för inre underhåll	0	0
Skatteskuld	11.557	9.794
Upplupna utgiftsräntor	29.168	13.725
Övriga kortfristiga skulder <i>Not 3</i>	827.699	745.658

Summa skulder	17.067.425	17.119.177
----------------------	-------------------	-------------------

Summa eget och främmande kapital	23.408.455	23.383.002
---	-------------------	-------------------

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
(165.099.000 dividerat med 75% = 220.132.000).

Fastigheten är bokförd till 19.974.043. Föreningen har således ett "övervärde" på fastigheten på 200.157.957 jämfört med det tänkta marknadsvärdet vid taxeringen.

Belåningen av fastigheten är 3.266 kr/kvm.

Not 2. Reverslån

	Bundet t o m	
Swedbank	2025-06-18	10.000.000
Swedbank	2021-01-27	6.200.000

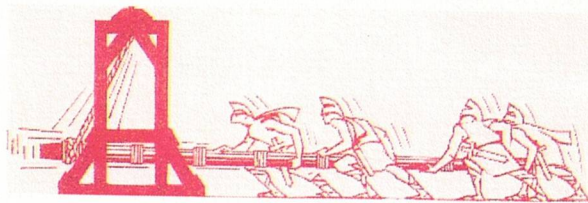
Fastighetsskatt

Fr o m deklaration 2009 infördes en kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1.429 kronor för varje bostadslägenhet (avseende 2020).

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

Not 3. Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode	32.000	32.000
Deponerad hyra	50.000	50.000
Medlemsavgifter	264.699	189.658
Beslutade projekt	481.000	481.000
Summa övriga kortfristiga skulder	827.699	745.658



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Göteborg 2021-01-18

Christina Persson

Christina Persson

Ulf Croona

Ulf Croona

Åsa Valadi

Åsa Valadi

Björn Ödén

Björn Ödén

Peter Gripenberg

Peter Gripenberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2021-03-02

Roger Mattsson

Roger Mattsson

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Murbräcken nr 9, org. nr 716408-5651.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Murbräcken nr 9 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Murbräcken nr 9 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-03-02

Roger Mattsson

Auktoriserad 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:

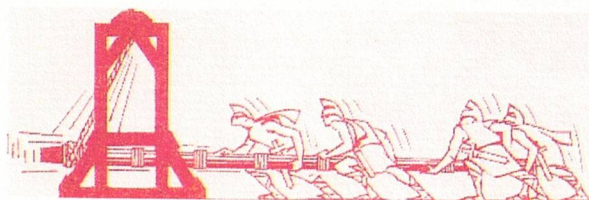
Underhållsplan Brf Murbräcken 9		Majorsgatan		Sveagatan	
Byggnadsdel	Intervall	Senast åtgärdat	Bör ses över	Senast åtgärdat	Bör ses över
Tak, omläggning	50-70	1982	2030	1982	2030
Målning plåttak	10	2010	2022	2010	2022
Plåttak, byte av falsad plåt	40-45	1982	2030	1982	2030
Byte av hängrännor, plåtdetaljer	30-35	2019	2040	2019	2040
Målning hängrännor	7-12	2019	2030	2019	2030
Målning stuprör	7-12	2019	2030	2019	2030
Värmekabel i stuprör och hängrännor mot isbildning	-	2019	Översyn 2027	2019	Översyn 2027
Fasader					
Betong, målning, grund	14-20	2011	2022	2011	2022
Balkonger					
Betongplattan, lagning	8-10	2017	2025	2017	2025
Målning plåt insida	8-10	2019	2028	2019	2028
Fönster och dörrar utvändigt					
Målning, trä balkongväggar	5-12	2020	2032	2020	2032
Byte fönsterbläck	30-35	2017	2040	2017	2040
Byte entrédörr	vid behov	2010	2040	2020	2040
Trapphus, tvättstuga, mm					
Målning av trapphus	12-15	2004	2022	2004	2022
Målning tvättstuga	12-15	2004	2022	2004	2022
Målning källargångar	12-15	2004	2022	2004	2022
Källarförråd, målning	25-30	1982	2022	1982	2022
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.		
Hiss					



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Underhållsplan Brf Murbräcken 9		Majorsgatan		Sveagatan	
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					
Avloppsstammar bad	40-60	1982	2021	1982	2021
Avloppsstammar kök	40-60	2016	2036	2016	2036
Kall-varmvattenstam	50	1982	2021	1982	2021
Radiatorer	50-80	1982	2022	1982	2022
Spolning avlopp	5	2010	2021	2014	2021
Utemiljö					
Utrustning, kompletteringar	5	2012	Vid behov	2012	Vid behov
Marksten, omläggning	10-15	2011	Vid behov	2011	Vid behov
Övrigt					
Elsystem, stammar, byte	30-35	1982	Vid behov		Vid behov
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	2020	2023	2020	2023
Tvättutrustning, byte	10-12	Två nya tvättmaskiner 2012, en ny 2015. Nytt torkskåp 2012, Nytt torkskåp och tumlare 2015	Vid behov		Vid behov
Fläktsystem	15-20	1982	2021	1982	2021
Evakueringsfläktar	15-20	Bytts ut löpande 2007-2018	2021		2021
Tilluftsaggregat	15-20	ombyggnad av värmeväxlare, 2013	Vid behov	1982	Vid behov
Porttelefonsystem	vid behov	2010	Vid behov	2010	Vid behov
Solcellsanläggning Energimyndigheten	15	Ny 2019	2034	Ny 2019	2034



Murbräcken nr 9

Org.nr 716408-5651

Bilaga 2 Budget 2020 för BRF Murbräcken nr 9

Kostnader	Utfall 2020	Budget 2021
Sophämtning	114.566	115.000
VA	98.527	105.000
Fjärrvärme	240.130	270.000
El	53.960	60.000
Kabel-TV och bredband	144.516	150.000
Fastighetsskötare	100.491	110.000
Serviceavtal	88.732	100.000
Försäkringar	119.673	110.000
Förvaltning	54.158	45.000
Underhåll	937.843	700.000
Övriga kostnader	142.364	70.000
Summa	2.040.802	1.835.000
Räntekostnader:		
Swedbank		210.000:--
Fastighetsskatt:		90.000
Avsättning + Avskrivningar:		
Yttre fond		67.000
Avskrivningar		200.000
TOTALA KOSTNADER:		2.402.000
INTÄKTER:		
Lokalhyror		190.000
Räntor		0
ÅTERSTÅR		2.212.000
Medlemsavgifter		2.300.000
ÅRETS RESULTAT		88.000