

Årsredovisning

för

Brf Musetten 1

769609-7331

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Musetten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-06-24 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket 2005-04-18. Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 2018-10-18.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

Styrelsen

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning.

Lennart Ammilon (B24)	Ledamot	kvarstår	2020
Margreth Jönsson (E61)	Ledamot	omval	2021
Per Olov Nyberg (E74)	Ledamot	omval	2021
Bengt Oskarsson (L24)	Ledamot	kvarstår	avgått 2019-09-01
Emma Tärntoft (B33)	Ledamot	kvarstår	2020
Birgitta Svensson (L34)	Suppleant/Ledamot	kvarstår	2020 ersatt Bengt som ledamot

Under året har styrelsen hållit 10 st protokollförda ordinarie styrelsemöten. Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhåll och skötsel av både fastighet och ekonomi på bästa sätt.

Revisor

Förenade Revisorer i Göteborg AB

Valberedning

Laila Henestam (L84)
Birgitta Olofsson (E63)
Tommy Lundgren (B23)

Roll

Sammanställande

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sävenäs 178:1, Göteborgs kommun, Västra Götalands län, med adress Brattåskärsvägen 201-205. Fastigheten färdigställdes under 2007, innehållande 92 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 8 019 kvm. Dessutom finns garage med en sammanlagd yta av 2 600 kvm.

Bostadsrättslägenheterna har följande fördelning:

2 rum och kök	23 st
3 rum och kök	40 st
4 rum och kök	23 st
5 rum och kök	6 st

Teknisk status

Föreningen har underhållsplan för fastigheten avseende perioden 2014 - 2043. Avsättning till framtida underhåll sker i enlighet med denna plan.

Utfört större underhåll:

2019	OVK	220 000 kr
------	-----	------------

Kommande större underhåll enligt plan:

2020	Målning puts sockel på hus	150 000 kr
2022	Målning takfot av trä	115 000 kr

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF Skadeförsäkring. Försäkringen regleras med index och omfattar bland annat brand-, vattenlednings- och maskinskada, inbrott, allriskskada, hyresförluster, ansvar- och rättsskydd samt olycksfall och sanering.

Förvaltning

PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen låtit fastigheten genomgå obligatorisk ventilationskontroll som efter åtgärder blivit godkänd.

Styrelsen har genomfört ny enkät avseende kvarstående problem i lägenheterna efter de fönsterarbeten som gjordes 2016. Resultatet redovisades på årsmötet. Sammanställning har lämnats till NCC tillsammans med begäran om att hålla Byggmöten för att på ett mer strukturerat sätt angripa kvarstående problem.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	135
Antal medlemmar vid året slut	133

Under verksamhetsåret har 4 (1) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 694	5 529	5 473	5 473
Resultat efter finansiella poster	-472	-565	-745	-1 961
Årets resultat utan avskrivningar	1 553	1 460	1 283	64
Balansomslutning	251 681	252 328	253 044	254 203
Soliditet (%)	62,5	62,5	62,6	0,2
Årsavgifter, kronor per kvm	683	683	683	683
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	11 605	11 643	11 680	11 719

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 678 360	44 121 640	3 701 661	-4 121 725	-564 892	157 815 044
Avsättning fond			525 000	-525 000		0
Balanseras i ny räkning				-564 892	564 892	0
Årets resultat					-471 936	-471 936
Belopp vid årets utgång	114 678 360	44 121 640	4 226 661	-5 211 617	-471 936	157 343 108

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 686 617
avsättning till framtida underhåll enligt stadgar	-525 000
årets förlust	-471 936
	-5 683 553
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 683 553
	-5 683 553

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

h

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 694 142	5 528 543
Övriga rörelseintäkter		22 873	2 185
Summa rörelseintäkter		5 717 015	5 530 728
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 420 803	-2 715 205
Övriga externa kostnader	4	-244 546	-183 319
Personalkostnader	5	-150 200	-154 087
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 025 361	-2 025 361
Summa rörelsekostnader		-4 840 910	-5 077 972
Rörelseresultat		876 105	452 756
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 348 041	-1 017 648
Summa finansiella poster		-1 348 041	-1 017 648
Resultat efter finansiella poster		-471 936	-564 892
Resultat före skatt		-471 936	-564 892
Årets resultat		-471 936	-564 892
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-471 936	-564 892
Avsättning till fond yttre underhåll		-525 000	-525 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		0	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-996 936	-1 089 892

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	245 254 924	247 280 285
Summa materiella anläggningstillgångar		245 254 924	247 280 285
Summa anläggningstillgångar		245 254 924	247 280 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 548	111 617
Summa kortfristiga fordringar		118 585	111 649
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 307 384	4 935 863
Summa kassa och bank		6 307 384	4 935 863
Summa omsättningstillgångar		6 425 969	5 047 512
SUMMA TILLGÅNGAR		251 680 893	252 327 797

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		114 678 360	114 678 360
Uppåtelseavgifter		44 121 640	44 121 640
Fond för yttre underhåll		4 226 661	3 701 661
Summa bundet eget kapital		163 026 661	162 501 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 211 617	-4 121 725
Årets resultat		-471 936	-564 892
Summa fritt eget kapital		-5 683 553	-4 686 617
Summa eget kapital		157 343 108	157 815 044
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	73 715 000	92 993 760
Summa långfristiga skulder		73 715 000	92 993 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	19 278 760	300 000
Leverantörsskulder		232 169	245 388
Skatteskulder		249 688	225 560
Övriga skulder		35 563	99 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		826 605	648 685
Summa kortfristiga skulder		20 622 785	1 518 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 680 893	252 327 797

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år slutavskriven 2106

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-5 473 343	-5 473 343
TV & bredband	-220 800	-55 200
	-5 694 143	-5 528 543

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Entreprenader	551 605	558 560
Reparation och underhåll	93 180	712 380
Planerat underhåll	219 706	0
Fastighetsdrift	1 032 176	1 063 058
Fastighetsförsäkring	67 160	65 125
TV & bredband	330 292	193 078
Fastighetsskatt och kommunal avgift	126 684	123 004
	2 420 803	2 715 205

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	114 192	112 796
Revisionsarvode	22 875	21 250
Administration	18 998	22 951
Medelmsmöte	6 378	1 520
Styrelsemöte	2 703	3 483
Övriga förvaltningskostnader	6 505	7 238
Konsultarvode	21 438	5 000
Medlems- och föreningsavgifter	7 120	6 980
Lämnade bidrag & gåvor	1 288	2 101
Juridiska kostnader	43 050	0
	244 547	183 319

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2019	2018
Arvoden till styrelsen	125 000	128 800
Sociala avgifter	25 200	25 287
Summa	150 200	154 087

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Ingående avskrivningar	-13 719 715	-11 694 354
Årets avskrivningar	-2 025 361	-2 025 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 745 076	-13 719 715
Utgående redovisat värde	245 254 924	247 280 285
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	125 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	46 000 000
	197 000 000	156 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	197 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	197 000 000	156 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,63%	2022-09-30	29 625 000	-300 000	29 325 000
Stadshypotek	1,29%	2021-09-30	30 690 000	0	30 690 000
Stadshypotek	0,70%	omlagt	32 978 760	0	0
Stadshypotek	0,85%	2020-01-30	0	0	18 978 760
Stadshypotek	1,57%	2024-01-30	0	0	14 000 000
Avgår nästa års amortering					-300 000
			93 293 760	-300 000	92 693 760
Planenlig amortering 2-5 år ca					-1 200 000

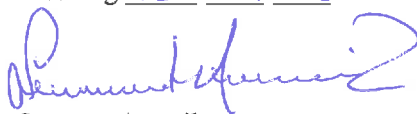
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 8 Ställda säkerheter

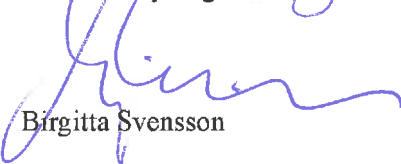
Avseende skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	102 500 000	102 500 000
	102 500 000	102 500 000

Göteborg 2020-04-06


Lennart Ammilon
Ordförande



Per Olov Nyberg


Birgitta Svensson


Margreth Jönsson


Emma Tärmoft

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-25
Förenade revisorer i Göteborg AB


Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Musetten 1, Göteborg
Org.nr. 769609-7331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Musetten 1, Göteborg för år 2019. Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Musetten 1, Göteborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25 april 2020

Förenade Revisorer i Göteborg AB


Per Gillmert

Auktoriserad revisor