

Brf Musetten 1
Org nr 769609-7331

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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.

Grundfakta om 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 2016-08-12.

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017.

Extra föreningsstämma hölls 29 november 2017 där fråga togs upp med följande beslut:
Beslut om installation av bredband/fiber.

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning.

Styrelsen	Roll
Lennart Ammilon (B24)	Ledamot
Margreth Jönsson (E61)	Ledamot
Per Olov Nyberg (E74)	Ledamot
Bengt Oskarsson (L24)	Ledamot
Thomas Nilsson (E43)	Ledamot
Birgitta Svensson (L43)	Suppleant
Emma Tärntoft (B33)	Suppleant

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

Auktoriserad revisor Per Gillmert, ordinarie extern, Förenade Revisorer i Göteborg AB.

Valberedning	Roll
Jan Jonsson (B44)	Sammanställande
Christina Nilsson (E43)	

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:

2017	Ledbelysning	521 000 kr
------	--------------	------------

Kommande större underhåll enligt plan:

2018	Fiberinstallation	1 000 000 kr
2022	Målning puts m m	3 300 000 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 och efter räkenskapsåret

Byte av belysning till energisnåla ledlampor utanför husen såväl som inomhus. Även i garaget har nu satts upp nya energisnåla lysrör. Detta byte kommer att medföra stora energibesparingar och därmed på sikt lägre kostnader för föreningen.

Under året har förberetts för fiberinstallation. Telia/Eltel planerar att arbetet kommer att slutföras under 2018.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	133
Antal medlemmar vid årets slut	136

Under verksamhetsåret har 6 (6) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	5 473	5 473	6 220	6 220	6 220
Resultat efter finansiella poster	tkr	-742	-1 961	-867	-1 390	367
Årets resultat utan avskrivningar	tkr	1 283	64	1 158	635	879
Balansomslutning	tkr	253 044	254 203	256 080	258 275	259 464
Soliditet	%	62,3	62,3	62,7	62,5	62,8

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	114 678 360	44 121 640	3 209 661	-926 425	-1 960 976	159 122 260
Avsättning fond enl stadgar	-	-	525 000	-525 000	-	-
Ianspråktagande av fond	-	-	-558 000	558 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-1 960 976	1 960 976	-
Årets resultat	-	-	-	-	-742 323	-742 323
Vid årets slut	114 678 360	44 121 640	3 176 661	-2 854 401	-742 323	158 379 937

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserade förlust	-2 887 401
Årets resultat	-742 323
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-525 000
Ianspråktagande från yttre fond för åtgärder	558 000

Summa -3 596 724

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	-3 596 724
	<u>-3 596 724</u>

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 473 343	5 473 343
Övriga intäkter		10 042	1 186
Summa rörelseintäkter		5 483 385	5 474 529
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 476 305	-2 745 274
Övriga rörelsekostnader	4	-173 671	-179 059
Personalkostnader	5	-151 432	-139 487
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-2 025 361	-2 025 361
Summa rörelsekostnader		-4 826 769	-5 089 181
Rörelseresultat		656 616	385 348
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 398 939	-2 346 328
Summa finansiella poster		-1 398 939	-2 346 324
Resultat efter finansiella poster		-742 323	-1 960 976
Årets förlust		-742 323	-1 960 976
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-742 323	-1 960 976
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-525 000	-525 000
Ianspråktagande från yttre fond		558 000	-
Årets resultat efter avsättning till yttre fond		-709 323	-2 485 976

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	249 305 646	251 331 007
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>249 305 646</u>	<u>251 331 007</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 753	-
Övriga kortfristiga fordringar		3 116	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 371	51 444
Summa kortfristiga fordringar		<u>60 240</u>	<u>51 458</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 681 370	2 820 255
Summa kassa och bank		<u>3 681 370</u>	<u>2 820 255</u>
Summa omsättningstillgångar		3 741 610	2 871 713
Summa tillgångar		253 047 256	254 202 720

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		114 678 360	114 678 360
Upplåtelseavgifter		44 121 640	44 121 640
Fond för yttre underhåll	7	3 176 661	3 209 661
Summa bundet eget kapital		<u>161 976 661</u>	<u>162 009 661</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 854 402	-926 425
Årets förlust		-742 323	-1 960 976
Summa fritt eget kapital		<u>-3 596 725</u>	<u>-2 887 401</u>
Summa eget kapital		158 379 936	159 122 260
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	93 293 760	93 591 260
Summa långfristiga skulder		<u>93 293 760</u>	<u>93 591 260</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	310 000
Leverantörsskulder		160 238	328 293
Skatteskulder		160 884	115 460
Övriga skulder		98 645	35 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		653 793	700 264
Summa kortfristiga skulder		<u>1 373 560</u>	<u>1 489 200</u>
Summa eget kapital och skulder		253 047 256	254 202 720

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2)

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har i samband med övergången till K2-regelverket övergått från progressiv till linjär avskrivning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år slutavskriven 2106

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	5 473 343	5 473 343
	<u>5 473 343</u>	<u>5 473 343</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Entreprenader	511 845	508 987
Reparationer och underhåll	90 119	203 831
Planerat underhåll	558 847	664 685
Fastighetsdrift	1 054 429	1 154 663
Fastighetsförsäkring	63 193	61 293
Kabel-TV	95 316	93 488
Fastighetsskatt och kommunal avgift	102 556	58 328
	<u>2 476 305</u>	<u>2 745 275</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tryckkostnad	3 743	1 700
Telefon & Porto	5 666	7 208
Kontorsmaterial	2 882	5 131
Datakommunikation	5 319	7 426
Revisionsarvode	20 625	20 625
Medlemsmöte	7 105	1 100
Styrelsemöte	1 660	1 575
Medlemsavgifter	6 980	6 980
Arvode förvaltningsavtal	106 180	104 384
Övriga förvaltningskostnader	6 622	8 693
Konsultarvode	4 375	12 483
Lämnade bidrag & gåvor	2 514	1 754
	<u>173 671</u>	<u>179 059</u>

Not 5 Personalkostnader

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lagstadgad arbetsgivaravgift	25 432	20 887
Styrelsearvode	126 000	118 600
	<u>151 432</u>	<u>139 487</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 668 993	-7 643 632
Årets avskrivningar	-2 025 361	-2 025 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 694 354	-9 668 993
Utgående restvärde enligt plan	249 305 646	251 331 007
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	67 500 000	67 500 000

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	<hr/>	<hr/>
	156 000 000	156 000 000
Bostäder	156 000 000	156 000 000
Lokaler	-	-
	<hr/>	<hr/>
	156 000 000	156 000 000

Not 7 Fond för yttre underhåll

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Vid årets ingång	3 209 661	2 684 661
Avsättning enligt underhållsplan innevarande år	525 000	525 000
Ianspråktagande för åtgärder innevarande år	-558 000	-
	<hr/>	<hr/>
	3 176 661	3 209 661

Avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden har tidigare skett efter stämmobeslut. Från och med årsredovisningen 2015 görs avsättning och ianspråktaganden i årets bokföring.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ingående skuld</u>	<u>Årets amortering</u>	<u>Utgående skuld</u>
Swedbank	0,70%	2018-01-30	32 978 760		32 978 760
Stadshypotek	1,63%	2022-09-30	30 000 000	-75 000	29 925 000
Stadshypotek	1,29%	2021-09-30	30 922 500	-232 500	30 690 000
Amortering nästa år			-310 000		-300 000
Summa			93 591 260		93 293 760

Planenligt amortering 2-5 år 1 200 000 kr

Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	102 500 000	102 500 000

Göteborg 2018-03-21



Lennart Ammilon



Margreth Jönsson Per Olov Nyberg



Bengt Oskarsson



Thomas Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-23



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Musetten 1 för år 2017. 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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 för år 2017 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 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 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 23 april 2018



Per Gillmert

Auktoriserad revisor