

Årsredovisning

för

Brf Musetten 1

769609-7331

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Musetten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 lägenheter (bostadsrätter) för permanent boende samt lokaler (förråd, garage m m) åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

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 (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020.

Styrelsen

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning.

Lennart Ammilon (B24)	Ledamot	omval	2022
Tomi Andersson (E54)	Ledamot	nyval	2021
Per Olov Nyberg (E74)	Ledamot	kvarstår	2021
Birgitta Svensson (L34)	Ledamot	nyval	2021
Emma Tärntoft (B33)	Ledamot	omval	2022
Hans Hellgren (B84)	Suppleant	nyval	2022

Under året har styrelsen hållit 14 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

Valberedning	Roll
Laila Henestam (L84)	Sammanställande
Birgitta Olofsson (E63)	
Tommy Lundgren (B23)	

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:

Fogning vita väggelement (utom mot norr)	367 000
Fogning runt fönster (utom mot norr)	Garantiåtgärd NCC
Underhållsarbeten tak	260 000

Kommande större underhåll enligt plan:

2021	Målning takfot av trä	300 000 kr
2023	Målning puts sockel på hus	150 000 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. Tilläggförsäkring för bostadsrätt ingår.

Förvaltning

PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört radonmätning och energideklaration.

Föreningen har haft 10 protokollförda byggmöten med NCC.

Resultatet är att tak och fasader är åtgärdade.

Totalkostnaden för fogningen av de vita väggelementen blev 734 000 varav hälften bekostades av NCC.

Felsökning pågår för fortsatta åtgärder i garaget under 2021.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	133
Antal medlemmar vid året slut	137

Under verksamhetsåret har 10 (4) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 694	5 694	5 529	5 473
Resultat efter finansiella poster	-737	-472	-565	-745
Årets resultat utan avskrivningar	1 288	1 553	1 460	1 283
Balansomslutning	250 492	251 681	252 328	253 044
Soliditet (%)	62,5	62,5	62,5	62,6
Årsavgifter, kronor per kvm	683	683	683	683
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	11 541	11 605	11 643	11 680

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	4 226 661	-5 211 617	-471 936	157 343 108
Avsättning fond			525 000	-525 000		0
Balanseras i ny räkning				-471 936	471 936	0
Årets resultat					737 403	737 403
Belopp vid årets utgång	114 678 360	44 121 640	4 751 661	-6 208 553	737 403	158 080 511

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 683 553
avsättning till framtida underhåll enligt stadgar	-525 000
årets förlust	-737 403
	-6 945 956

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 945 956
	-6 945 956

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 694 143	5 694 143
Övriga rörelseintäkter		3 948	22 872
Summa rörelseintäkter		5 698 091	5 717 015
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 813 113	-2 420 803
Övriga externa kostnader	4	-206 153	-244 546
Personalkostnader	5	-159 155	-150 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 025 361	-2 025 361
Summa rörelsekostnader		-5 203 782	-4 840 910
Rörelseresultat		494 309	876 105
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 231 712	-1 348 041
Summa finansiella poster		-1 231 712	-1 348 041
Resultat efter finansiella poster		-737 403	-471 936
Resultat före skatt		-737 403	-471 936
Årets resultat		-737 403	-471 936
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-737 403	-471 936
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		-1 262 403	-996 936

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	243 229 563	245 254 924
Summa materiella anläggningstillgångar		243 229 563	245 254 924
Summa anläggningstillgångar		243 229 563	245 254 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		50	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 320	118 548
Summa kortfristiga fordringar		120 370	118 585
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 142 404	6 307 384
Summa kassa och bank		7 142 404	6 307 384
Summa omsättningstillgångar		7 262 774	6 425 970
SUMMA TILLGÅNGAR		250 492 337	251 680 894

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		4 751 661	4 226 661
Summa bundet eget kapital		163 551 661	163 026 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 208 553	-5 211 617
Årets resultat		-737 403	-471 936
Summa fritt eget kapital		-6 945 956	-5 683 553
Summa eget kapital		156 605 705	157 343 108
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	42 725 000	73 715 000
Summa långfristiga skulder		42 725 000	73 715 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	49 826 419	19 278 760
Leverantörsskulder		260 312	232 169
Skatteskulder		170 508	249 688
Övriga skulder		42 964	35 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		861 428	826 606
Summa kortfristiga skulder		51 161 631	20 622 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 492 337	251 680 894

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-5 473 343	-5 473 343
TV & bredband	-220 800	-220 800
	-5 694 143	-5 694 143

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Entreprenader	591 988	551 605
Reparation och underhåll	53 744	93 180
Planerat underhåll	626 887	219 706
Fastighetsdrift	1 005 232	1 032 176
Fastighetsförsäkring	73 651	67 160
TV & bredband	330 143	330 292
Fastighetsskatt och kommunal avgift	131 468	126 684
	2 813 113	2 420 803

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	116 816	114 192
Revisionsarvode	22 875	22 875
Administration	17 649	18 998
Medelmsmöte	920	6 378
Styrelsemöte	777	2 703
Övriga förvaltningskostnader	5 979	6 505
Konsultarvode	18 875	21 438
Medlems- och föreningsavgifter	7 260	7 120
Lämnade bidrag & gåvor	3 127	1 288
Juridiska kostnader	11 875	43 050
	206 153	244 547

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	137 400	125 000
Sociala avgifter	21 755	25 200
Summa	159 155	150 200

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Ingående avskrivningar	-15 745 076	-13 719 715
Årets avskrivningar	-2 025 361	-2 025 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 770 437	-15 745 076
Utgående redovisat värde	243 229 563	245 254 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	72 000 000
	197 000 000	197 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	197 000 000	197 000 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	197 000 000	197 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,63%	2022-09-30	29 325 000	-300 000	29 025 000
Stadshypotek	1,29%	2021-09-30	30 690 000	0	30 690 000
Stadshypotek	0,72%	2021-01-30	18 978 760	-142 341	18 836 419
Stadshypotek	1,57%	2024-01-30	14 000 000	0	14 000 000
			92 993 760	-442 341	92 551 419

Planenlig amortering 1-5 år ca

-1 500 000

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

Not 8 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	102 500 000	102 500 000
	102 500 000	102 500 000

Göteborg 21-03-30



Lennart Ammilon
Ordförande



Emma Tärnroft



Tomi Andersson



Per Olov Nyberg



Birgitta Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30.

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 2020. 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 2020 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, Göteborg för år 2020 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.

Revisorers 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 30 mars 2021

Förenade Revisorer i Göteborg AB



Per Gillmer
Auktoriserad revisor