

Brf Musetten 1
Org nr 769609-7331

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-04-18 av Länsstyrelsen Västra Götaland, Göteborg. Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 2005-04-14.

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 12 maj 2015.

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning.

Styrelsen	Roll	Vald till
Raymond Tollbom (B74)	Ledamot	2016
Gunnel Benesch (E73)	Ledamot	2016
Bengt Oskarsson (L24)	Ledamot	2016
Per-Olof Johansson (B92)	Ledamot	2016
Margreth Jönsson (E61)	Ledamot	2017
Lennart Ammilon (B24)	Suppleant	2017

Under året har styrelsen hållit 10 st protokollförda ordinarie styrelsemöten. Styrelsen har även hållit 2 extramöten för att avhandla uppkomna frågor. Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhåll och skötsel av både fastighet och ekonomi på bästa sätt.

Revisor

Auktoriserad revisor Per Gillmert

Valberedning

Janne Jonsson (B44)	Sammanställande	2016
Kent Edvinsson (E94)		2016
Ulla Wählberg (E54)		

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF Skadeförsäkring. Försäkringen regleras med index och omfattar bland annat bran-, 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

Garageporten kontrolleras regelbundet enligt serviceavtal med Kone.

Linjemålning av garagegolvet har under hösten genomförts enligt vår underhållsplan.

På 4 stycken genomgående balkar i garaget har plåtar monterats för att förhindra droppande vatten på bilarna.

Med anledning av inbrott i fastigheten har 24 ståldörrar i källaren och utrymningsdörrar i entréplan av aluminium förstärkts.

7 stycken felmonterade tamburdörrar mot trapphuset har justerats och därmed är samtliga 44 stycken felmonterade dörrar åtgärdade. Samtliga 92 stycken tamburdörrar har därefter fogats runt karmen mot trapphuset.

Brandskyddskontroll utförs regelbundet i fastigheten.

NCC har utsett en expert på fuktproblem som arbetar med att åtgärda läckage i samtliga tre fastigheter.

En lägenhetsrenovering har utförts i enlighet med krav från Miljöförvaltningen.

Översyn av fläktar och batteridrivna belysning i spiraltrapporna

Planteringar har förnyats: buskage har ersatts med gräsmatta, markduk i övriga buskplanteringar och några nya rabatter har anlagts.

Planer finns att omvandla lekplatserna till trädgård.

Detaljplaner att förtäta området intill vår fastighet har presenterats och styrelsen har lämnat in yttrande om nämnda bebyggelse där vi bland annat motsätter oss husens höjd. Styrelsen har även adjungerat en medlem i föreningen som deltagit i möte med bostadsrättsföreningar på Träkilsgatan och några villaägare från Sävedalen angående dessa byggplaner.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	132
Antal avgående medlemmar vid överlåtelse	11
Antal tillkommande medlemmar vid överlåtelse	12
Antal medlemmar vid årets slut	133

Under verksamhetsåret har 6 (5) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	6 220	6 220	6 220	6 220	6 220
Resultat efter finansiella poster	tkr	-867	-1 390	367	579	569
Balansomslutning	tkr	256 080	258 275	259 464	260 433	261 687
Soliditet	%	62,7	62,5	62,8	62,5	61,9

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	845 373
Årets resultat	-867 111
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-525 000
Ianspråktagande från yttre fond för åtgärder	145 313
Summa	-401 425

Styrelsen föreslår följande disposition

I ny räkning balanseras	-401 425
	<hr/>
	-401 425

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 219 708	6 219 708
Övriga intäkter		840	3 360
Summa rörelseintäkter		6 220 548	6 223 068
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 318 444	-2 631 908
Övriga rörelsekostnader	4	-213 709	-167 548
Personalkostnader	5	-125 198	-128 344
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-2 025 361	-2 025 361
Summa rörelsekostnader		-4 682 712	-4 953 161
Rörelseresultat		1 537 836	1 269 907
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 404 947	-2 663 976
Summa finansiella poster		-2 404 947	-2 659 671
Resultat efter finansiella poster		-867 111	-1 389 764
Årets förlust		-867 111	-1 389 764
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-867 111	-1 389 764
Förslag om Avsättning till yttre fond		-	-312 000
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-525 000	-
Ianspråktagande från yttre fond		145 313	-
Årets resultat efter avsättning till yttre fond		-1 246 798	-1 701 764

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	253 356 368	255 381 729
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>253 356 368</u>	<u>255 381 729</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 265	1 053 108
Övriga kortfristiga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 480	124 321
Summa kortfristiga fordringar		<u>55 746</u>	<u>1 177 429</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 668 207	1 716 226
Summa kassa och bank		<u>2 668 207</u>	<u>1 716 226</u>
Summa omsättningstillgångar		2 723 953	2 893 655
Summa tillgångar		256 080 321	258 275 384

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		158 800 000	158 800 000
Fond för yttre underhåll	8	2 684 661	1 992 974
Summa bundet eget kapital		161 484 661	160 792 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		465 686	2 547 137
Årets förlust		-867 111	-1 389 764
Summa fritt eget kapital		-401 425	1 157 373
Summa eget kapital		161 083 236	161 950 347
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	93 978 760	93 978 760
Summa långfristiga skulder		93 978 760	93 978 760
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		126 298	321 963
Övriga skulder		193 958	90 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		698 069	1 933 409
Summa kortfristiga skulder		1 018 325	2 346 277
Summa eget kapital och skulder		256 080 321	258 275 384
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		102 500 000	102 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 (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>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostäder	6 219 708	6 219 708
	<u>6 219 708</u>	<u>6 219 708</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Entreprenader	369 928	404 292
Reparationer och underhåll	510 600	946 907
Planerat underhåll	145 313	-
Fastighetsdrift	1 085 004	1 079 000
Fastighetsförsäkring	59 063	55 399
Kabel-TV	91 404	90 328
Fastighetsskatt och kommunal avgift	57 132	55 982
	<u>2 318 444</u>	<u>2 631 908</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tryckkostnad	2 528	2 418
Telefon & Porto	2 165	500
Kontorsmaterial	13 237	3 609
Revisionsarvode	17 500	20 000
Medlemsmöte	5 152	4 064
Styrelsemöte	1 680	1 030
Arvode förvaltningsavtal	100 564	97 444
Övriga förvaltningskostnader	15 278	12 459
Konsultarvode	53 414	21 963
Lämnade bidrag & gåvor	2 191	4 061
	<u>213 709</u>	<u>167 548</u>

Not 5 Personalkostnader

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lagstadgad arbetsgivaravgift	11 618	14 544
Styrelsearvode	113 580	113 800
	<u>125 198</u>	<u>128 344</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 618 271	-3 592 910
Årets avskrivningar	-2 025 361	-2 025 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 643 632	-5 618 271
Utgående restvärde enligt plan	253 356 368	255 381 729
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	67 500 000	67 500 000

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark	25 800 000	25 800 000
	<hr/>	<hr/>
	129 800 000	129 800 000
Bostäder	129 800 000	129 800 000
Lokaler	-	-
	<hr/>	<hr/>
	129 800 000	129 800 000

Not 7 Eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets början</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämman</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	158 800 000	-	-	158 800 000
Fond för yttre underhåll	1 992 974	-	691 687	2 684 661
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital	160 792 974	0	691 687	161 484 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 547 137	-	-2 081 451	465 686
Årets resultat	-1 389 764	-867 111	1 389 764	-867 111
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital	1 157 373	-867 111	-691 687	-401 425
Summa eget kapital	161 950 347	-867 111	0	161 083 236

Not 8 Fond för yttre underhåll

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Vid årets ingång	1 992 974	1 680 974
Avsättning enligt stämmobeslut avseende 2014	312 000	312 000
Avsättning enligt underhållsplan avseende 2015	525 000	-
Ianspråktagande för åtgärder 2015	-145 313	-
	<hr/>	<hr/>
	2 684 661	1 992 974

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

Not 9 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	3,56%	2017-01-25	32 978 760	-	32 978 760
Stadshypotek	3,17%	2017-09-30	30 000 000	-	30 000 000
Stadshypotek	rörligt	-	31 000 000	-	31 000 000
Summa			93 978 760		93 978 760

Planenlig amortering inom ett år 0 kr
Planenlig amortering 2-5 år 0 kr

Göteborg 2016-04 -07


Raymond Tollbom
Ordförande



Gunnel Benesch


Bengts Oskarsson


Per-Olof Johansson


Margreth Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-13


Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Musetten 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Musetten 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 13 april 2016



Per Gillmert
Auktoriserad revisor