

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 (äktä 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:

Inga större åtgärder de närmaste 5 åren med undantag av fiberinstallation.

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.

### **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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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	<b>157 815 044</b>
Avsättning fond			525 000	-525 000		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-564 892	564 892	<b>0</b>
Årets resultat					-471 936	<b>-471 936</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 678 360</b>	<b>44 121 640</b>	<b>4 226 661</b>	<b>-5 211 617</b>	<b>-471 936</b>	<b>157 343 108</b>

### 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
	<b>-5 683 553</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 683 553
	<b>-5 683 553</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 694 142	5 528 543
Övriga rörelseintäkter		22 873	2 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 717 015</b>	<b>5 530 728</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 840 910</b>	<b>-5 077 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>876 105</b>	<b>452 756</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 348 041	-1 017 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 348 041</b>	<b>-1 017 648</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-471 936</b>	<b>-564 892</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-471 936</b>	<b>-564 892</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-471 936</b>	<b>-564 892</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
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
<b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll</b>		<b>-996 936</b>	<b>-1 089 892</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

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

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

37

32

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

118 548

111 617

**Summa kortfristiga fordringar**

**118 585**

**111 649**

##### *Kassa och bank*

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**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Grundavgifter		114 678 360	114 678 360
Uppåtelseavgifter		44 121 640	44 121 640
Fond för yttre underhåll		4 226 661	3 701 661
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>163 026 661</b>	<b>162 501 661</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 211 617	-4 121 725
Årets resultat		-471 936	-564 892
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 683 553</b>	<b>-4 686 617</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>157 343 108</b>	<b>157 815 044</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	92 693 760	92 993 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 693 760</b>	<b>92 993 760</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	300 000	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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 644 025</b>	<b>1 518 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>251 680 893</b>	<b>252 327 797</b>

## 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
Tillägg för kabel-tv & bredband	-220 800	-55 200
	<b>-5 694 143</b>	<b>-5 528 543</b>

### 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
Kabel-TV	330 292	193 078
Fastighetsskatt och kommunal avgift	126 684	123 004
	<b>2 420 803</b>	<b>2 715 205</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	114 192	112 796
Revisionsarvode	22 875	21 250
Administration	18 998	22 951
Medlemsmöte	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
	<b>244 547</b>	<b>183 319</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>150 200</b>	<b>154 087</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

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



### 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
			<b>93 293 760</b>	<b>-300 000</b>	<b>92 693 760</b>
Planenlig amortering 2-5 år ca					-1 200 000

### Not 8 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	102 500 000	102 500 000
	<b>102 500 000</b>	<b>102 500 000</b>

Lennart Ammilon  
Ordförande

Margreth Jönsson

Per Olov Nyberg

Emma Tärntoft

Birgitta Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Förenade revisorer i Göteborg AB

Per Gillmert  
Revisor