

Brf Musetten 1
Org nr 769609-7331

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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.

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

Ny gångdörr bredvid garageporten. Gamla dörren fungerade inte då frigången mot marken var för liten, dörren fastnade.

Lägenhetsdörrar mot hisshall har justerats. De återstående felmonterade tamburdörrarna av sammanlagt 41 har då slutförts.

Samtliga lägenhetsdörrar mot hisshall har fogats med brandtät fog vilket har skett på inrådan av dörrmontören.

Traditionell nödljusbelysning har ersatts med led-belysning i samtliga nödutrymningstrappor och i garaget.

Tre lekplatser har rivits och byggts om till uteplatser. Fasta bord och bänkar, pergola, häck, klängväxter, marktäckare och ny stenbeläggning har tillkommit.

NCC har demonterat och fogat samtliga fönster mot väster, söder och öster enligt gällande garanti för tätt hus.

Övriga åtgärder är löpande underhåll av fläktar, hissar, garageport och årlig kontroll av brandventilatorer, brandsläckare, stigarledningar och nödljusarmaturer.

Beställda arbeten som kommer att utföras 2017 är 3 nya takfläktar samt byte till led-belysning i hisshallar (123 st) och pollar utomhus (6 st)

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	133
Antal avgående medlemmar vid överlåtelse	8
Antal tillkommande medlemmar vid överlåtelse	8
Antal medlemmar vid årets slut	133

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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	5 473	6 220	6 220	6 220	6 220
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 961	-867	-1 390	367	579
Årets resultat utan avskrivningar	tkr	64	1 158	635	879	1 092
Balansomslutning	tkr	254 203	256 080	258 275	259 464	260 433
Soliditet	%	62,3	62,7	62,5	62,8	62,5

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	114 678 360	44 121 640	2 684 661	465 686	-867 111	161 083 236
Avsättning fond enl stadgar	-	-	525 000	-525 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-867 111	867 111	-
Årets resultat	-	-	-	-	-1 960 976	-1 960 976
Vid årets slut	114 678 360	44 121 640	3 209 661	-926 425	-1 960 976	159 122 260

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserade förlust	-401 425
Årets resultat	-1 960 976
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-525 000

Summa -2 887 401

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	-2 887 401
	-2 887 401

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 473 343	6 219 708
Övriga intäkter		1 186	840
Summa rörelseintäkter		5 474 529	6 220 548
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 745 274	-2 318 444
Övriga rörelsekostnader	4	-179 059	-213 709
Personalkostnader	5	-139 487	-125 198
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-2 025 361	-2 025 361
Summa rörelsekostnader		-5 089 181	-4 682 712
Rörelseresultat		385 348	1 537 836
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 346 328	-2 404 947
Summa finansiella poster		-2 346 324	-2 404 947
Resultat efter finansiella poster		-1 960 976	-867 111
Årets förlust		-1 960 976	-867 111
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-1 960 976	-867 111
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-525 000	-525 000
Ianspråktagande från yttre fond		-	145 313
Årets resultat efter avsättning till yttre fond		-2 485 976	-1 246 798

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	251 331 007	253 356 368
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>251 331 007</u>	<u>253 356 368</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	4 265
Övriga kortfristiga fordringar		14	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 444	51 480
Summa kortfristiga fordringar		<u>51 458</u>	<u>55 746</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 820 255	2 668 207
Summa kassa och bank		<u>2 820 255</u>	<u>2 668 207</u>
Summa omsättningstillgångar		2 871 713	2 723 953
Summa tillgångar		254 202 720	256 080 321

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
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	3 209 661	2 684 661
Summa bundet eget kapital		162 009 661	161 484 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-926 425	465 686
Årets förlust		-1 960 976	-867 111
Summa fritt eget kapital		-2 887 401	-401 425
Summa eget kapital		159 122 260	161 083 236
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	93 591 260	93 978 760
Summa långfristiga skulder		93 591 260	93 978 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		310 000	-
Leverantörsskulder		328 293	126 298
Skatteskulder		115 460	113 068
Övriga skulder		35 183	80 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		700 264	698 069
Summa kortfristiga skulder		1 489 200	1 018 325
Summa eget kapital och skulder		254 202 720	256 080 321

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>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostäder	5 473 343	6 219 708
	<u>5 473 343</u>	<u>6 219 708</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Entreprenader	508 987	369 928
Reparationer och underhåll	203 831	510 600
Planerat underhåll	664 685	145 313
Fastighetsdrift	1 154 663	1 085 004
Fastighetsförsäkring	61 293	59 063
Kabel-TV	93 488	91 404
Fastighetsskatt och kommunal avgift	58 328	57 132
	<u>2 745 275</u>	<u>2 318 444</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tryckkostnad	1 700	2 528
Telefon & Porto	7 208	2 165
Kontorsmaterial	5 131	13 237
Datakommunikation	7 426	-
Revisionsarvode	20 625	17 500
Medlemsmöte	1 100	5 152
Styrelsemöte	1 575	1 680
Medlemsavgifter	6 980	-
Arvode förvaltningsavtal	104 384	100 564
Övriga förvaltningskostnader	8 693	15 278
Konsultarvode	12 483	53 414
Lämnade bidrag & gåvor	1 754	2 191
	<u>179 059</u>	<u>213 709</u>

Not 5 Personalkostnader

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lagstadgad arbetsgivaravgift	20 887	11 618
Styrelsearvode	118 600	113 580
	<u>139 487</u>	<u>125 198</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 643 632	-5 618 271
Årets avskrivningar	-2 025 361	-2 025 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 668 993	-7 643 632
Utgående restvärde enligt plan	251 331 007	253 356 368
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	67 500 000	67 500 000

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	25 800 000
	<u>156 000 000</u>	<u>129 800 000</u>
Bostäder	156 000 000	129 800 000
Lokaler	-	-
	<u>156 000 000</u>	<u>129 800 000</u>

Not 7 Fond för yttre underhåll

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Vid årets ingång	2 684 661	1 992 974
Avsättning enligt stämmobeslut föregående år	-	312 000
Avsättning enligt underhållsplan innevarande år	525 000	525 000
Ianspråktagande för åtgärder innevarande år	-	-145 313
	<u>3 209 661</u>	<u>2 684 661</u>

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	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	0,7	31 000 000	-77 500	30 922 500
Amortering nästa år					-310 000
Summa			93 978 760		93 591 260

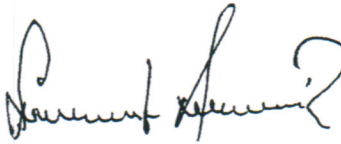
Planenligt amortering 2-5 år 1 240 000 kr

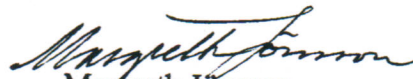
Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	102 500 000	102 500 000

Göteborg 2017-03-07


Raymond Tollbom
Ordförande


Lennart Ammilon


Margreth Jönsson


Bengt Oskarsson


Thomas Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-10



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

× Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Musetten 1 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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

- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Musetten 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Göteborg den 10 mars 2017



Per Gillmert
Auktoriserad revisor