

Brf Musetten 1, Göteborg
Org nr 769609-7331

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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 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 15 maj 2018.

Extra föreningsstämma hölls 20 mars 2018 där fråga togs upp med följande beslut: Att godkänna förslag till nya stadgar. Vid därpå följande ordinarie årsstämma fattades beslutet för andra gången varpå nya stadgar gäller från 2018-05-15.

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning.

Styrelsen	Roll		
Lennart Ammilon (B24)	Ledamot	omvald	2020
Margreth Jönsson (E61)	Ledamot	kvarstår	2019
Per Olov Nyberg (E74)	Ledamot	kvarstår	2019
Bengt Oskarsson (L24)	Ledamot	omval	2020
Emma Tärntoft (B33)	Ledamot	nyval	2020
Birgitta Svensson (L34)	Suppleant	omval	2020

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	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:

2018	Fiberinstallation	700 000 kr
------	-------------------	------------

Kommande större underhåll enligt plan:

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

2019	OVK	180 000 kr
2022	Målning puts m m	500 000kr

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

Under året installerades fiber/bredband av Telia / Eltel.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	136
Antal medlemmar vid årets slut	135

Under verksamhetsåret har 1 (6) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

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

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	5 531	5 473	5 473	6 220	6 220
Resultat efter finansiella poster	tkr	-565	-745	-1 961	-867	-1 390
Årets resultat utan avskrivningar	tkr	1 460	1 283	64	1 158	635
Balansomslutning	tkr	252 328	253 044	254 203	256 080	258 275
Soliditet	%	62,5	62,6	-0,2	0,7	1,1

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda</u>	<u>Upplåtelse</u>	<u>Fond för</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>	<u>Totalt</u>
	<u>insatser</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>	
Vid årets början	114 678 360	44 121 640	3 176 661	-2 854 402	-742 323	158 379 936
Avsättning fond enl stadgar	-	-	525 000	-525 000	-	-
Ianspråktagande av fond	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-742 323	742 323	-
Årets resultat	-	-	-	-	-564 892	-564 892
Vid årets slut	114 678 360	44 121 640	3 701 661	-4 121 725	-564 892	157 815 044

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserade förlust	-3 596 725
Årets resultat	-564 892
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-525 000

Summa -4 686 617

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning -4 686 617

-4 686 617

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 528 543	5 473 343
Övriga intäkter		2 185	10 042
Summa rörelseintäkter		5 530 728	5 483 385
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 715 205	-2 476 305
Övriga rörelsekostnader	4	-183 319	-173 671
Personalkostnader	5	-154 087	-151 432
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-2 025 361	-2 025 361
Summa rörelsekostnader		-5 077 972	-4 826 769
Rörelseresultat		452 756	656 616
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 017 648	-1 398 939
Summa finansiella poster		-1 017 648	-1 398 939
Resultat efter finansiella poster		-564 892	-742 323
Årets förlust		-564 892	-742 323
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-564 892	-742 323
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-525 000	-525 000
Ianspråktagande från yttre fond		-	558 000
Årets resultat efter avsättning till yttre fond		-1 089 892	-709 323

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	247 280 285	249 305 646
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>247 280 285</u>	<u>249 305 646</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	3 753
Övriga kortfristiga fordringar		32	3 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 616	53 371
Summa kortfristiga fordringar		<u>111 648</u>	<u>60 240</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 935 863	3 681 370
Summa kassa och bank		<u>4 935 863</u>	<u>3 681 370</u>
Summa omsättningstillgångar		5 047 511	3 741 610
Summa tillgångar		252 327 796	253 047 256

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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	3 701 661	3 176 661
Summa bundet eget kapital		162 501 661	161 976 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 121 725	-2 854 402
Årets förlust		-564 892	-742 323
Summa fritt eget kapital		-4 686 617	-3 596 725
Summa eget kapital		157 815 044	158 379 936
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	92 993 760	93 293 760
Summa långfristiga skulder		92 993 760	93 293 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		245 387	160 238
Skatteskulder		225 560	160 884
Övriga skulder		99 360	98 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		648 685	653 793
Summa kortfristiga skulder		1 518 992	1 373 560
Summa eget kapital och skulder		252 327 796	253 047 256

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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	5 473 343	5 473 343
Tillägg för kabel-tv & bredband	55 200	-
	<u>5 528 543</u>	<u>5 473 343</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Entreprenader	558 560	511 845
Reparationer och underhåll	712 380	90 119
Planerat underhåll	-	558 847
Fastighetsdrift	1 063 058	1 054 429
Fastighetsförsäkring	65 125	63 193
Kabel-TV	193 078	95 316
Fastighetsskatt och kommunal avgift	123 004	102 556
	<u>2 715 205</u>	<u>2 476 305</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kontorsmaterial	3 702	2 882
Tryckkostnad	8 475	3 743
Telefon & Porto	4 437	5 666
Datakommunikation	6 337	5 319
Revisionsarvode	21 250	20 625
Medlemsmöte	1 520	7 105
Styrelsemöte	3 483	1 660
Arvode förvaltningsavtal	112 796	106 180
Övriga förvaltningskostnader	7 238	6 622
Konsultarvode	5 000	4 375
Medlems- och föreningsavgifter	6 980	6 980
Lämnade bidrag & gåvor	2 101	2 514
	<u>183 319</u>	<u>173 671</u>

Not 5 Personalkostnader

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvoden	128 800	126 000
Lagstadgade sociala avgifter	25 287	25 432
	<u>154 087</u>	<u>151 432</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 694 354	-9 668 993
Årets avskrivningar	-2 025 361	-2 025 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 719 715	-11 694 354
Utgående restvärde enligt plan	247 280 285	249 305 646
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	67 500 000	67 500 000

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	<u>156 000 000</u>	<u>156 000 000</u>
Bostäder	156 000 000	156 000 000
Lokaler	-	-
	<u>156 000 000</u>	<u>156 000 000</u>

Not 7 Fond för yttre underhåll

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Vid årets ingång	3 176 661	3 209 661
Avsättning enligt underhållsplan innevarande år	525 000	525 000
Ianspråktagande för åtgärder innevarande år	-	-558 000
	<u>3 701 661</u>	<u>3 176 661</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

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	0,70%	2019-01-30	32 978 760		32 978 760
Stadshypotek	1,63%	2022-09-30	29 925 000	-300 000	29 625 000
Stadshypotek	1,29%	2021-09-30	30 690 000		30 690 000
Amortering nästa år			-300 000		-300 000
Summa			93 293 760	-300 000	92 993 760

Planenligt amortering 2-5 år 1 200 000 kr

Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	102 500 000	102 500 000

Göteborg 2019- 03-25



Lennart Ammilon



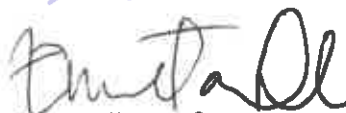
Margreth Jönsson



Per Olov Nyberg



Bengt Oskarsson



Emma Tärntoft

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28



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 2018. 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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. 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 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 2018 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 28 mars 2019

Förenade Revisorer i Göteborg AB



Per Gillmert
Auktoriserad revisor