

Årsredovisning

för

Brf Musetten 1

769609-7331

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Musetten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 25 maj 2021.

Styrelsen

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning.

Lennart Ammilon (B24)	Ledamot	omval	2022
Tomi Andersson (E54)	Ledamot	omval	2023
Margreth Jönsson (E61)	Ledamot	nyval	2023
Birgitta Svensson (L34)	Ledamot	omval	2023
Emma Tärntoft (B33)	Ledamot	kvarstår	2023
Juha Huuskonen (E12)	Suppleant	nyval	2023

Under året har styrelsen hållit 11 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	
Birgitta Olofsson (E63)	Sammanställande	omval
Tommy Lundgren (B23)		omval
Christina Agnevall (L53)		nyval

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 sedan tidigare underhållsplan för fastigheten avseende perioden 2014 - 2043. I början av 2022 har ny underhållsplan fastställts för åren 2021 - 2050. Avsättning till framtida underhåll sker i enlighet med denna plan.

Utfört större underhåll:

Målning takfot samtliga hus	376 000 kr
Brytskydd på dörrar entre, nödutgång, cykelrum	63 523 kr
Korgkabel & 3 dörrblad hissen Björken	73 000 kr

Kommande större underhåll enligt plan:

2022	Målning puts sockel 3 hus	150 000 kr
2022	Målning utrymme vid hiss garageplan	40 000 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

Målning av takfot har genomförts på alla tre hus. I samband med målningen hittade Fogspecialisterna ett parti rutten råspont på Lönnen (Norrsidan) kommer att åtgärdas 2022, en kostnad som föreningen får ta.

Safeteam har satt upp brytskydd på Entredörrar, Nödutgångsdörrar och till Cykelrum.

Kone har bytt korgkabel och tre stycken dörrblad på hissen i Björken.

Föreningen har haft 7 st protokollförda byggmöten med NCC. Felsökning pågår fortsatt för åtgärder i garaget under 2022. Vi har fortfarande problem med läckage i 2 lägenheter i Lönnen. NCC felsöker.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	137
Antal medlemmar vid året slut	135

Under verksamhetsåret har 9 (10) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 694	5 694	5 694	5 529
Resultat efter finansiella poster	-776	-737	-472	-565
Årets resultat utan avskrivningar	1 249	1 288	1 553	1 460
Balansomslutning	249 245	250 492	251 681	252 328
Soliditet (%)	62,5	62,5	62,5	62,5
Årsavgifter, kronor per kvm	683	683	683	683
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	11 498	11 541	11 605	11 643

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	4 751 661	-6 208 553	-737 403	156 605 705
Avsättning fond			581 000	-581 000		0
Balanseras i ny räkning				-737 403	737 403	0
Årets resultat					-776 212	-776 212
Belopp vid årets utgång	114 678 360	44 121 640	5 332 661	-7 526 956	-776 212	155 829 493

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 945 956
avsättning till framtida underhåll enligt stadgar	-581 000
årets förlust	-776 212
	-8 303 168
behandlas så att	
överförs i ny räkning	-8 303 168
	-8 303 168

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 694 143	5 694 143
Övriga rörelseintäkter		9 169	3 948
Summa rörelseintäkter		5 703 312	5 698 091
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 884 719	-2 813 113
Övriga externa kostnader	4	-237 366	-206 153
Personalkostnader	5	-159 548	-159 155
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 025 361	-2 025 361
Summa rörelsekostnader		-5 306 994	-5 203 782
Rörelseresultat		396 318	494 309
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 172 530	-1 231 712
Summa finansiella poster		-1 172 530	-1 231 712
Resultat efter finansiella poster		-776 212	-737 403
Resultat före skatt		-776 212	-737 403
Årets resultat		-776 212	-737 403

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	241 204 202	243 229 563
Summa materiella anläggningstillgångar		241 204 202	243 229 563
Summa anläggningstillgångar		241 204 202	243 229 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		476	0
Övriga fordringar		761	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 458	120 320
Summa kortfristiga fordringar		151 695	120 370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 889 616	7 142 404
Summa kassa och bank		7 889 616	7 142 404
Summa omsättningstillgångar		8 041 311	7 262 774
SUMMA TILLGÅNGAR		249 245 513	250 492 337

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter		114 678 360	114 678 360
Uppåtelseavgifter		44 121 640	44 121 640
Fond för yttre underhåll		5 332 661	4 751 661
Summa bundet eget kapital		164 132 661	163 551 661

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 526 956	-6 208 553
Årets resultat		-776 212	-737 403
Summa fritt eget kapital		-8 303 167	-6 945 956
Summa eget kapital		155 829 494	156 605 705

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	63 336 631	42 725 000
Summa långfristiga skulder		63 336 631	42 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	28 867 341	49 826 419
Leverantörsskulder		278 873	260 312
Skatteskulder		12 306	170 508
Övriga skulder		34 923	42 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		885 945	861 428
Summa kortfristiga skulder		30 079 388	51 161 631

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

249 245 513

250 492 337

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 473 343	5 473 343
TV & bredband	220 800	220 800
	5 694 143	5 694 143

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Entreprenader	582 447	591 988
Reparation och underhåll	179 436	53 744
Planerat underhåll	415 908	626 887
Fastighetsdrift	1 164 068	1 005 232
Fastighetsförsäkring	78 389	73 651
TV & bredband	330 243	330 143
Fastighetsskatt och kommunal avgift	134 228	131 468
	2 884 719	2 813 113

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	121 724	116 816
Revisionsarvode	21 875	22 875
Administration	29 621	17 649
Medlemsmöte	2 502	920
Styrelsemöte	1 519	777
Övriga förvaltningskostnader	6 924	5 979
Konsultarvode	43 500	18 875
Medlems- och föreningsavgifter	7 400	7 260
Lämnade bidrag & gåvor	2 301	3 127
Juridiska kostnader	0	11 875
	237 366	206 153

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	136 000	137 400
Sociala avgifter	23 548	21 755
Summa	159 548	159 155

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Ingående avskrivningar	-17 770 437	-15 745 076
Årets avskrivningar	-2 025 361	-2 025 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 795 798	-17 770 437
Utgående redovisat värde	241 204 202	243 229 563
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	29 025 000	-300 000	28 725 000
Stadshypotek	0,89%	2026-09-30	30 690 000	0	30 690 000
Stadshypotek	0,60%	2025-01-30	18 836 419	-142 341	18 788 972
Stadshypotek	1,57%	2024-01-30	14 000 000	0	14 000 000
			92 551 419	-442 341	92 203 972
Planenlig amortering 1-5 år ca					-1 770 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	102 500 000	102 500 000
	102 500 000	102 500 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Saknas.

Göteborg 2022-04-11



Lennart Ammilon
Ordförande



Margreth Jönsson



Emma Tärntoft



Tomi Andersson



Birgitta Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-13
Förenade revisorer i Göteborg AB



Per Gillmer
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2021 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.

Revisorns 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 13 april 2022

Förenade Revisorer i Göteborg AB

Per Gillmert
Auktoriserad revisor