

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Musetten 1, Göteborg

Org nr 769609-7331

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

<u>Innehåll:</u>	sida
Dagordning	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	13

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma 2014-05-13 valdes styrelse för föreningen. Styrelsen har från denna tidpunkt bestått av följande ledamöter.

			<u>Vald till år</u>
Ordinarie styrelseledamöter:	Raymond Tollbom	(B 74) nyval	2016
	Per-Olof Johansson	(B92) kvarstår	2015
	Bengt Oskarsson	(L24) kvarstår	2015
	Magnus Holmdahl	(E84) kvarstår	2015
	Margreth Jönsson	(E61) kvarstår	2015

Styrelsesuppleanter:	Ulla Wåhlberg	(E54) kvarstår	2015
	Gunnel Benesch	(E73) nyval	2016
	Petra Velte	(E24) kvarstår	2015

Revisorer: Aukt. Revisor Per Gillmert

Valberedning: Kent Edvinsson (E94)
Janne Jonsson (B44) Sammankallande

Alla valda på 1 år

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sävenäs 178:1 med adress Brattåskärsvägen 201-205. Byggnaderna som färdigställda under 2007, innehåller 92 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 8019 m². Dessutom finns garage med en sammanlagd yta av 2600 m².

Lägenhetsfördelning

I fastigheten fanns per 2014-12-31

23 st 2 rum och kök
40 st 3 rum och kök
23 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Under verksamhetsåret har 5 (1) lägenhetsöverlåtelse ägt rum, vilket motsvarar 4,6% (1%) av bostadsrätterna.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i If Skadeförsäkring AB.

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.

Verksamhet

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda ordinarie styrelsemöten.
Styrelsen har hållit 2 extramöten för att avhandla uppkomna frågor.

Utförda åtgärder på fastigheten 2014

Hissarna har fått nya knappar av samma kvalitet som offentliga lokaler.

Hissfronter har målats om i alla tre husen nr 201 - 205.

Den gamla taksjutporten har demonterats och ersatts av en ny garageport (vikport).

Dammbindning av garagegolvet har genomförts enl vår underhållsplan.

Ny trappa/gångväg har anlagts från slutet av stenmuern, vid hus 203, och direkt ner till busshållplatsen på Ö:a Torpavägen.

Ny utomhusbelysning har monterats på baksidan, mot berget, på alla tre husen i markplanet.

Tre kundvagnar har inköpts för att underlätta transporten av varor från garaget och upp till våra lägenheter.

Åtgärder har påbörjats på 37 felmonterade otäta tamburdörrar mot trapphuset/hisshallen.

Arbetet sker fortlöpande under 2014-2015.

NCC arbetar fortlöpande med att åtgärda läckage i samtliga tre fastigheter.

Ordförande fr Brf Musetten har delgait i tre möten med representanter från två bostadsrättsföreningar samt villaägare på Sävedalssidan.

Syftet med dessa möten har varit att vi ska arbeta fram ett motförslag till Swedish Modules.

Deras förslag innebär att ett stort antal lägenheter planeras på en mycket liten yta. Ingen som helst hänsyn har tagits till intilliggande bostadsbebyggelse.

Ordförande i Brf Musetten arbetade fram ett förslag som föreningarna och villorna på Sävedalssidan godkände tillsammans med Brf Musetten.

Vi har ännu inte hört om något bygglov har sökts.

Föreningen redovisar för 2014 ett negativt resultat med 1 389 764 kronor. Det negativa resultatet orsakas huvudsakligen av de nya avskrivningsreglerna. Avskrivningarna har ökat från 512 500 kr till 2 025 361 kr. Effekten blir att ett redovisningsmässigt underskott kommer att synas i årsredovisningen och beloppet ökar för varje år.

Handwritten signature and date, possibly "2014-11-11".

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Flerårsjämförelse

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	6 223	6 223	6 224	6 224	6 224
Årsavgiftsnivå inkl bränsleavg för bostäder kr/m ²	776	776	776	776	776
Lån per m ² , bostäder tkr	11,7	11,7	11,8	12,0	12,1
Soliditet	63%	63%	63%	62%	62,0%
Likviditet	124%	96%	117%	141%	100%
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 389	367	579	623	1 023

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets underskott 1 389 764 kronor tillsammans med tidigare års överskott kronor 2 547 137 totalt kronor 1 157 373 behandlas enligt följande

Avsättning till underhållsfond	312 000
Balanseras i ny räkning	845 373
Summa	<u>1 157 373</u>

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	6 219 708	6 219 708
Övriga förvaltningsintäkter	1	3 360	3 961
Summa rörelseintäkter		6 223 068	6 223 669
Rörelse kostnader			
Fastighetskostnader	2, 3	-2 799 455	-2 364 876
Styrelsekostnader	4	-128 344	-64 825
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-2 927 799	-2 429 701
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-2 025 361	-512 500
Rörelseresultat		1 269 908	3 281 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	4 304	18 258
Räntekostnader	7	-2 663 976	-2 933 046
Summa finansiella poster		-2 659 672	-2 914 788
Resultat efter finansiella poster		-1 389 764	366 680
Årets resultat		-1 389 764	366 680

Handwritten signature and initials, possibly "G. R. M.", with a date "4/11/14" written below.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	<u>255 381 729</u>	<u>257 407 090</u>
Summa anläggningstillgångar		255 381 729	257 407 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 053 108	1 072 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>124 321</u>	<u>40 977</u>
		1 177 429	1 113 728
Kassa och bank	10	<u>1 716 226</u>	<u>943 229</u>
Summa kassa och bank		1 716 226	943 229
Summa omsättningstillgångar		<u>2 893 655</u>	<u>2 056 957</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>258 275 384</u>	<u>259 464 047</u>

Handwritten signature and date, possibly indicating approval or completion of the financial statement.

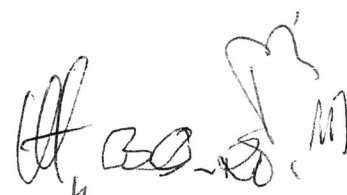
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	11	158 800 000	158 800 000
Underhållsfond	11	1 992 974	1 680 974
Summa bundet eget kapital		160 792 974	160 480 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	11	2 547 137	2 492 457
Årets resultat	11	-1 389 764	366 680
Summa fritt eget kapital		1 157 373	2 859 137
		161 950 347	163 340 111
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	93 978 760	93 978 760
Summa långfristiga skulder		93 978 760	93 978 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Avräkning NCC		34 923	34 923
Leverantörsskulder		321 963	170 820
Förskottsaviserade hyror 2015		1 554 927	1 554 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	434 464	384 506
Summa kortfristiga skulder		2 346 277	2 145 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 275 384	259 464 047

(Handwritten signature)

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	102 500 000	102 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 (K2)

Årsredovisningen upprättas första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Föreningen har övergått från progressiv till linjär avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär plan	100 år	2106

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråkstagande sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital.

Avsättning till underhållsfonden har skett efter stämmobeslut.

Föreningen har ingen anställd personal. Några löner har ej utbetalats under året.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 219 708	6 219 708
Övriga intäkter	3 360	3 961
	<u>6 223 068</u>	<u>6 223 669</u>

Not 2 Fastighetsavgift

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Tax 2013	-	-43 648
Tax 2014	-	-55 660
Tax 2015	-55 982	-
	<u>-55 982</u>	<u>-99 308</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Fastighetsavgift/fastighetskatt	-55 982	-99 308
Fastighetsförsäkring	-55 399	-50 631
Fastighetsskötsel	-395 427	-468 229
Bredband	-7 256	-7 339
Kabel-TV	-90 328	-88 401
Administration, revision	-167 548	-164 589
Löpande underhåll	-476 423	-58 929
Drift och förbrukning	-491 856	-310 416
Vatten	-133 436	-134 051
El	-148 829	-144 920
Uppvärmning	-685 120	-728 586
Sophantering	-91 851	-109 477
	<u>-2 799 455</u>	<u>-2 364 876</u>

Not 4 Styrelsekostnader

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvoden	113 800	56 599
Summa	<u>113 800</u>	<u>56 599</u>
Sociala kostnader	14 544	8 226
Summa styrelse- och personalkostnader	128 344	64 825

Styrelsen har haft 9 möten under året.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Avskrivning byggnader enl avskrivningsplan	-2 025 361	-512 500
	<u>-2 025 361</u>	<u>-512 500</u>

Handwritten signature and date: 2014-12-31

Not 6 Ränteintäkter

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Ränteintäkter bank	4 304	18 258
	<u>4 304</u>	<u>18 258</u>

Not 7 Räntekostnader

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-2 663 976	-2 933 046
	<u>-2 663 976</u>	<u>-2 933 046</u>

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader och mark	261 000 000	261 000 000
	<u>261 000 000</u>	<u>261 000 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 592 910	-3 080 410
Avskrivning enligt plan	-2 025 361	-512 500
	<u>-5 618 271</u>	<u>-3 592 910</u>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	187 881 729	189 907 090
Planenligt restvärde mark vid årets slut	67 500 000	67 500 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>255 381 729</u>	<u>257 407 090</u>
Taxeringsvärden, byggnader	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden, mark	25 800 000	25 800 000

Handwritten signature and date: 2014-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	19 032	17 334
Com Hem	22 851	22 582
El Finess	75 458	–
Telia	–	1 061
Bostadsrätterna	6 980	–
	<u>124 321</u>	<u>40 977</u>

Not 10 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 711 226	938 229
	<u>1 716 226</u>	<u>943 229</u>

Not 11 Eget kapital

	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Ingående kapital enligt fastställd BR	158 800 000	1 680 974	2 859 137
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
• lanspråktagande av underhållsfond		–	–
• Avsättning till underhållsfond		312 000	-312 000
Årets resultat			-1 389 764
Vid årets slut	<u>158 800 000</u>	<u>1 992 974</u>	<u>1 157 373</u>

Not 12 Fastighetslån

Långgivare	Skuldbelopp	Räntesats	Förfallodag
Swedbank	32 978 760	3,56	2017-01-25
Stadshypotek	30 000 000	3,17	2017-09-30
Stadshypotek	31 000 000	Stibor	2015-09-29
	<u>93 978 760</u>		
Avgår: nästa års amortering	–		
Summa	93 978 760		
Amortering kommande år 2 - 5	–		

Not 13 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Avgift Swedbank	673	554
Revisionskostnad	22 500	20 000
Styrelsearvode	127 834	63 574
Div omkostnader	–	2 636
Ränta Swedbank	88 053	224 195
Skatteverket	55 982	1 121
Felaktig inbetaln medlem	334	–
Fjärrvärme	105 516	119 963
Sophämtning	8 846	9 652
Vatten	11 756	10 705
El	12 970	13 110
	<u>434 464</u>	<u>384 506</u>

Göteborg 2015-04-16



Raymond Tollbom
Ordförande



Magnus Holmdahl



Bengt Oskarsson



Per-Olof Johansson

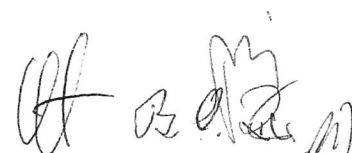


Margreth Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20.



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 revisionsd 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 20 april 2015



Per Gillmert
Auktoriserad revisor