



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Måsängen Tuve

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mikael Ala-Katara	Ledamot	
Sachin Carl Daniel Börjesson	Ledamot	
Karl Johan Ekvall	Ledamot	Avgått juli 2018
Jan Åke Forslund	Ledamot	
Hans-Robert Andreas Friberg	Ledamot	
Rut Jenny Marianne Jansson	Ledamot	
Emelie Marie Nedling	Ledamot	

Kai Petteri Hottinen	Suppleant
Bo Peter Laggren	Suppleant
Sven Ulf Skoog	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Ulf Håkansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lilian Andersson
Barbro Hjortsberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tuve 10:119	1963	Göteborg
Tuve 10:120	1963	Göteborg
Tuve 10:121	1963	Göteborg
Tuve 10:122	1963	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

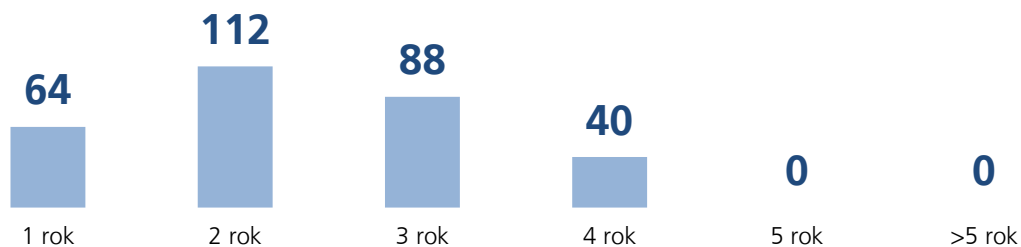
Fastigheterna bebyggdes 1964 - 1965 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 21 450 m², varav 20 492 m² utgör lägenhetsyta och 958 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 304 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Lokalen
Matt-tvättstuga
Tvättstugor

Kommentar

Gemensamhetslokal
Tvättstuga
Extra tvättstugor i panncentralen (togs i drift 2016)

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader etapp 1	2017	Etapp 1, södergavlar och entrépartiet skall renoveras
Systematiskt brandskyddsarbete	2016	Inventering och uppsättning av utrymningsskyltar
Anslutningsväg från öster stängd för biltrafik	2016	Smalare väg och ny beläggning på anslutningsväg österut mot Glöstorpskolan. Bommen ersatt av stenblock.
OVK	2016 - 2017	
Renoverat utrymmen i panncentralen	2016	Målning av väggar och tak
Orienteringstavlor	2015	Tre orienteringstavlor monteras upp på området
Renoverat lekplatsen	2015	Hela lekplatsen totalrenoveras
Renoverat lokalen	2015	Målning av väggar och tak (ej kök & WC)
Skrapat & Oljat ytterdörrar	2014	Samtliga ytterdörrar i trä har åtgärdats
Planerat underhåll	År	Kommentar
Borttagning del av cykelställ och anläggning gräs	2018	
Belysningsarmaturer gatubelysning	2018	Byte av armaturer
Översyn och uppfräschning av utemiljö	2018	Uppfräschning av planen utanför lokalen, entréer mm
Översyn av taken	2019	
Renovering av fasader, etapp 2 preliminärt	2022	Etapp 2, övriga delar av fasaderna

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Årets underskott på -2 852 967 kr är något mindre än budgeterat.

Anledningen till underskottet är utgifterna för sista delen av fasadrenoveringen som avslutades inom detta budgetår. Som en följd av att vår förening valt att upprätta årsredovisningen enligt det förenklade regelverket K2, så belastar denna utgift i sin helhet årets resultat. Det får till följd att föreningen eget kapital är negativt.

Vi vill påtala att taxeringsvärdet väsentligt överstiger fastighetens bokförda värde.

För det kommande året vill vi redan nu meddela att våra planerade arbeten för vår utemiljö som ligger budgeterat till 1 Mkr i bilagd budget snarare kommer uppgå till 1,5 Mkr kr. Vilket då kommer ge ett prognostiserat resultat på 3,7 Mkr, vilket är 500 000 kr lägre än bilagda budgetens ca 4, 2 Mkr.

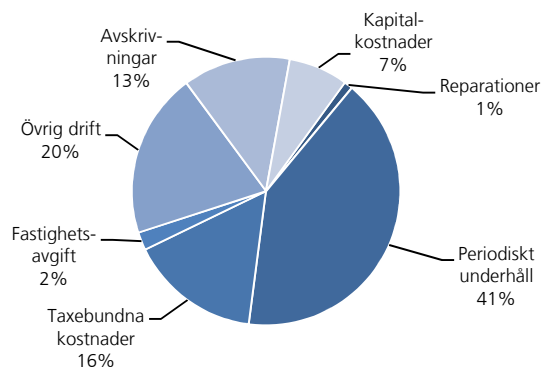
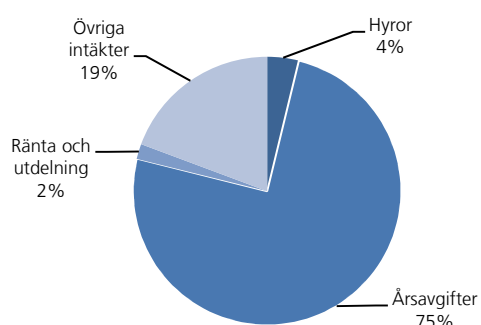
Under budgetmötet beslutade styrelsen att behålla årsavgiften oförändrad.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 110 185	11 604 489
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	17 523 628	16 516 620
Finansiella intäkter	321 596	4 098
	17 845 224	16 520 718
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	16 545 078	14 817 353
Finansiella kostnader	1 480 883	1 526 451
Ökning av kortfristiga fordringar	325 069	2 827 995
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	99 400	843 223
	20 450 430	20 015 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 504 979	8 110 185
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 605 206	-3 494 304

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenoveringen etapp 1 där även panncentralen fick lättare översyn avslutades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st
Överlåtelse under året: 43 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 392
Tillkommande medlemmar: 48
Avgående medlemmar: 52
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 388

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	605	570	546
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 937	4 035	4 035	4 035
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	20	13
Värmekostnad/m ² totalyta	98	95	98	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	27	28	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	71	101	129
Soliditet (%)	0	3	6	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 853	-2 616	2 298	666
Nettoomsättning (tkr)	17 520	16 475	15 565	14 923

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 20 492 m² bostäder och 958 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 842 136	0	0	1 842 136
Fond för yttre underhåll	5 395 332	3 252 000	-6 507 440	8 650 772
S:a bundet eget kapital	7 237 468	3 252 000	-6 507 440	10 492 908
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 763 229	-3 252 000	3 891 723	-5 402 951
Årets resultat	-2 852 967	-2 852 967	2 615 717	-2 615 717
S:a ansamlad förlust	-7 616 196	-6 104 967	6 507 440	-8 018 669
S:a eget kapital	-378 728	-2 852 967	0	2 474 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 852 967
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 511 229
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 252 000
summa balanserat resultat	-7 616 196

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	5 395 332
att i ny räkning överförs	-2 220 864

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 519 972	16 475 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 656	41 473
Summa rörelseintäkter		17 523 628	16 516 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-14 750 105	-12 999 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 140	-764 260
Personalkostnader	Not 6	-1 154 833	-1 053 848
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 672 231	-2 792 631
Summa rörelsekostnader		-19 217 309	-17 609 984
RÖRELSERESULTAT		-1 693 681	-1 093 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321 596	4 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 480 883	-1 526 451
Summa finansiella poster		-1 159 286	-1 522 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 852 967	-2 615 717
ÅRETS RESULTAT		-2 852 967	-2 615 717

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 918 516	68 574 514
Maskiner och inventarier	Not 9	25 430	41 662
Summa materiella anläggningstillgångar		65 943 946	68 616 176
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	7 000	7 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 200	7 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 951 146	68 623 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 631	5 348
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 396 871	3 101 068
Summa kortfristiga fordringar		4 416 501	3 106 416
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	11 043 461	10 722 460
		11 043 461	10 722 460
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 339 488	5 250 710
Summa kassa och bank		1 339 488	5 250 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 799 450	19 079 586
SUMMA TILLGÅNGAR		82 750 595	87 702 963

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 842 136	1 842 136
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 395 332	8 650 772
Summa bundet eget kapital		7 237 468	10 492 908
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 763 229	-5 402 951
Årets resultat		-2 852 967	-2 615 717
Summa fritt eget kapital		-7 616 196	-8 018 669
SUMMA EGET KAPITAL		-378 728	2 474 239
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	80 678 832	82 678 832
Summa långfristiga skulder		80 678 832	82 678 832
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		159 706	122 184
Övriga skulder		727 368	877 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 563 417	1 549 981
Summa kortfristiga skulder		2 450 491	2 549 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 750 595	87 702 963

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	77	77
Fastighetsförbättringar	10/20/33	10/20/33
Standardförbättringar	10	10
Värmeanläggning	10/20	10/20
Elanläggning	-	20
Ventilation	20	20
Port/säkerhetsdörr	20	20
Porttelefon	-	10
Kabel-TV	10	10
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
Maskiner	-	10
Inventarier	5	5
Stambyte	50	50
Tvättstuga	10/20	10/20

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017-2018	2016-2017
	Årsavgifter	13 397 768	12 405 343
	Hyror parkering moms	27 540	27 540
	Hyror parkering	379 482	397 856
	Hyror garage	270 078	267 430
	Kabel-TV intäkter	740 544	740 544
	Värmeintäkter	2 492 878	2 492 878
	Gemensamhetslokal	11 750	14 197
	Parkering	180 282	126 353
	Avgift andrahandsuthyrning	19 309	3 223
	Öresutjämning	341	-216
		17 519 972	16 475 147
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017-2018	2016-2017
	Återbäring försäkringsbolag	53	0
	Övriga intäkter	3 603	41 473
		3 656	41 473
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	264 673	164 261
	Fastighetsskötsel beställning	74 222	28 975
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	300
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 150	37 676
	Snöröjning/sandning	124 638	44 491
	Städning entreprenad	403 920	403 920
	Städning enligt beställning	26 363	36 974
	Mattvätt/Hyrmattor	34 938	32 864
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	227 500
	Myndighetstillsyn	0	1 548
	Bevakning	107 827	102 406
	Gemensamma utrymmen	0	14 154
	Gård	63 254	153 560
	Serviceavtal	110 924	97 606
	Förbrukningsmateriel	63 679	81 590
	Störningsjour och larm	3 563	7 097
	Brandskydd	9 552	25 180
	Fordon	37 362	26 330
		1 354 065	1 486 431

Not 4	Fortsättning	2017-2018	2016-2017
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	2 673
	Gemensamma utrymmen	0	4 793
	Tvättstuga	19 275	33 580
	Entré/trapphus	8 833	3 784
	Lås	18 770	20 754
	VVS	76 839	55 341
	Värmeanläggning/undercentral	1 278	9 768
	Ventilation	1 295	0
	Elinstallationer	27 299	38 700
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 538	15 107
	Tak	0	6 304
	Balkonger/altaner	0	742
	Mark/gård/utemiljö	8 389	112 722
	Garage/parkering	16 504	2 059
	Vattenskada	21 052	35 346
		214 071	341 674
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	45 563
	Värmeanläggning	56 250	0
	Fasad	8 373 472	6 081 752
	Mark/gård/utemiljö	74 100	380 125
		8 503 822	6 507 440
	Taxebundna kostnader		
	El	344 779	362 660
	Värme	2 101 722	2 031 067
	Vatten	457 502	574 415
	Sophämtning/renhållning	301 316	270 401
	Grovsopor	62 637	56 771
		3 267 956	3 295 314
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	169 841	162 608
	Självrisk	22 700	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 500	2 500
	Kabel-TV	354 459	351 564
	Bredband	411 752	409 464
		961 252	926 136
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	448 938	442 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	14 750 105	12 999 245

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Tele- och datakommunikation	44 581	49 512
	Inkassering avgift/hyra	7 650	8 925
	Revisionsarvode extern revisor	34 250	29 500
	Föreningskostnader	31 685	7 569
	Styrelseomkostnader	1 720	3 180
	Fritids- och trivselkostnader	3 293	7 644
	Förvaltningsarvode	306 275	297 064
	Administration	10 604	14 198
	Korttidsinventarier	29 145	17 477
	Konsultarvode	152 469	310 811
	Tidningar facklitteratur	1 100	1 100
	Föreningsavgifter	6 688	6 600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 680	10 680
		640 140	764 260
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	327 000	323 050
	Löner	452 838	387 652
	Kostnadsersättningar	0	2 220
	Sociala kostnader	244 701	215 830
	Uttagsskatt	97 829	94 796
	Övriga personalkostnader	32 465	30 300
		1 154 833	1 053 848
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	241 410	241 410
	Förbättringar	2 316 497	2 413 137
	Markanläggning	98 091	98 091
	Maskiner	0	15 625
	Inventarier	16 232	24 368
		2 672 231	2 792 631

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 518 416	119 518 416
	Utgående anskaffningsvärde	119 518 416	119 518 416
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 943 902	-48 191 264
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 655 998	-2 752 638
	Utgående avskrivning enligt plan	-53 599 900	-50 943 902
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 918 516	68 574 514
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 330 000	2 330 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	139 639 000	139 639 000
	Taxeringsvärde mark	64 610 000	64 610 000
		204 249 000	204 249 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	200 000 000	200 000 000
	Lokaler	4 249 000	4 249 000
		204 249 000	204 249 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 730 120	1 730 120
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 730 120	1 730 120
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 688 457	-1 648 464
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 232	-39 993
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 704 689	-1 688 457
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 430	41 662
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-06-30	2017-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
		7 000	7 000

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde 2018-06-30	Verkligt värde 2018-06-30	Bokfört värde 2017-06-30
	Fonus	200	200	200
		200	200	200

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Skattekonto	1 815	5 495
	Skattefordran	225 108	231 849
	Klientmedel hos SBC	4 165 492	2 859 475
	Inkasso	0	4 249
	Fordringar	4 456	0
		4 396 871	3 101 068

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2018-06-30	Verkligt värde 2018-06-30	Bokfört värde 2017-06-30
	Nordea	11 043 461	11 067 416	10 722 460
	Bostadsobligationsfond			
		11 043 461	11 067 416	10 722 460

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31
	Vid årets början	8 650 772	6 821 944
	Reservering enligt stadgar	3 252 000	2 140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-6 507 440	-311 172
	Vid årets slut	5 395 332	8 650 772

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-06-30	Belopp 2018-06-30	Belopp 2017-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	0	8 000 000	
Handelsbanken	4,680 %	19 000 000	19 000 000	2019-04-30
Nordea	0,680 %	3 890 000	3 890 000	2019-03-18
Nordea	0,920 %	10 288 832	10 288 832	2018-08-15
Nordea	1,590 %	19 000 000	19 000 000	2020-09-16
Nordea	0,690 %	5 000 000	5 000 000	2018-09-21
Nordea	0,690 %	3 500 000	3 500 000	2018-09-21
Nordea	0,740 %	14 000 000	14 000 000	2018-09-18
Nordea	0,690 %	6 000 000	0	2019-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		80 678 832	82 678 832	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		80 678 832	82 678 832	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 678 832 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	87 328 000	87 328 000
Fastigo	7 542	7 542

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att planera förbättringar i vår utemiljö efter fasadrenovering etapp 1 påbörjad.

Reparation asfalt där rötter spräckt och andra skador utförd.

Ytorna utanför husen för cykelställ har minskats ner och gräs blivit sådd.

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-06-30	2017-06-30
Ränta	92 382	90 356
Semesterlön	92 348	54 386
Förutbetalda avgifter/hyror	1 378 687	1 405 239
	1 563 417	1 549 981

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 11 2018



Mikael Ala-Katara
Ledamot



Sachin Carl Daniel Börjesson
Ledamot



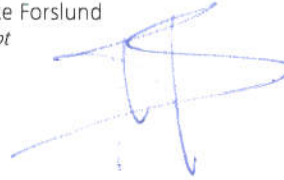
Sven Skoog - Suppleant
Ledamot



Jan Åke Forslund
Ledamot



Hans-Robert Andreas Friberg
Ledamot



Rut Jenny Marianne Jansson
Ledamot



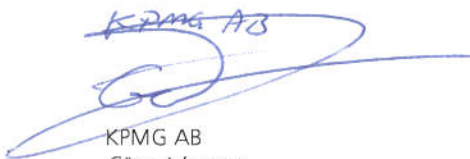
Emelie Marie Nedling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 11

2018.

Revisionsberättelsen avser från

Standardutformnings



KPMG AB
Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Ulf Håkansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve, org. nr 757201-7411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkningar

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Föreningen har vid flera tillfällen inte lämnat skattedeclaration i rätt tid enligt 26 kap. 2 § skatteförfarandelagen.

Göteborg 2018-11-28

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Ulf Håkansson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018/2019	Utfall 2017/2018	Budget 2017/2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	13 397 767	13 397 768	13 397 400
Hyor parkering moms	27 500	27 540	27 500
Hyor parkering	370 500	379 482	383 800
Hyor garage	266 700	270 078	269 200
Kabel-TV intäkter	740 500	740 544	764 000
Värmeintäkter	2 492 900	2 492 878	2 492 900
Gemensamhetslokal	7 000	11 750	12 000
Parkering	126 000	180 282	111 000
Avgift andrahandsuthyrning	13 000	19 309	0
Öresutjämning	0	341	0
Återbäring försäkringsbolag	0	53	0
Övriga intäkter	0	3 603	0
	17 441 867	17 523 628	17 457 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-200 000	-264 673	-180 000
Fastighetskötsel beställning	0	-74 222	0
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-29 150	-55 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-124 638	-100 000
Städning entreprenad	-412 000	-403 920	-412 000
Städning enligt beställning	-20 000	-26 363	-18 000
Mattvätt/Hyrmattor	-34 000	-34 938	-34 000
Bevakning	-112 000	-107 827	-106 000
Gård	-80 000	-63 254	-80 000
Serviceavtal	-95 000	-110 924	-95 000
Förbrukningsmateriel	-60 000	-63 679	-60 000
Störningsjour och larm	-10 000	-3 563	-10 000
Brandskydd	-25 000	-9 552	-25 000
Fordon	-35 000	-37 362	-30 000
	-1 213 000	-1 354 065	-1 205 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Tvättstuga	0	-19 275	0
Entré/trapphus	0	-8 833	0
Lås	0	-18 770	0
VVS	0	-76 839	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 278	0
Ventilation	0	-1 295	0
Elinstallationer	0	-27 299	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-14 538	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 389	0
Garage/parkering	0	-16 504	0
Vattenskada	0	-21 052	0
	-400 000	-214 071	-400 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 000 000	0	0
Värmeanläggning	0	-56 250	0
Ventilation	0	0	-30 000
Fasad	0	-8 373 472	-2 600 000
Fönster	0	0	-2 600 000
Mark/gård/utemiljö	0	-74 100	-750 000
	-1 000 000	-8 503 822	-5 980 000

Taxebundna kostnader			
El	-364 000	-344 779	-438 700
Värme	-2 260 000	-2 101 722	-2 219 300
Vatten	-505 000	-457 502	-609 200
Sophämtning/renhållning	-311 000	-301 316	-283 500
Grovsopor	-50 000	-62 637	-50 000
	-3 490 000	-3 267 956	-3 600 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-169 000	-169 841	-165 100
Självrisk	0	-22 700	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-2 500	-2 500	-2 500
Kabel-TV	-352 000	-354 459	-352 000
Bredband	-412 000	-411 752	-412 000
	-935 500	-961 252	-931 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-454 214	-448 938	-442 500
	-454 214	-448 938	-442 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-45 000	-44 581	-55 000
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-10 000	-7 650	-20 000
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-34 250	-30 100
Föreningskostnader	-35 000	-31 685	-15 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-1 720	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 293	-5 000
Studieverksamhet	0	0	-15 000
Förvaltningsarvode	-316 000	-306 275	-304 500
Administration	-15 000	-10 604	-20 000
Korttidsinventarier	-20 000	-29 145	-20 000
Konsultarvode	0	-152 469	-150 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 100	0
Föreningsavgifter	-7 000	-6 688	-6 800
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 680	-10 700
	-505 000	-640 140	-667 100
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-426 500	-338 862	-426 500
Styrelsearvode	-310 500	-318 500	-305 800
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	-8 500	-7 800
Tjänstemän	-116 000	-113 976	-115 900
SPP/Tjänstepension	-24 000	-22 944	-23 500
Arbetsgivaravgifter	-271 000	-227 633	-268 800
Löneskatt	-5 000	-4 610	-4 600
Uttagskatt	-133 000	-97 829	-132 700
FORA	-13 000	-12 458	-12 200
Övriga personalkostnader	-7 000	-9 521	-7 000
	-1 314 000	-1 154 833	-1 304 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-241 400	-241 410	-241 400
Förbättringar	-2 096 600	-2 316 497	-2 316 500
Markanläggning	-98 100	-98 091	-98 100
Inventarier	-12 800	-16 232	-16 200
	-2 448 900	-2 672 231	-2 672 200

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-11 760 614	-19 217 309	-17 203 900
RÖRELSERESULTAT	5 681 253	-1 693 681	253 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	0	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	596	0
Vinst försäljn korta värdep	0	321 000	0
Låneräntor	-1 479 163	-1 477 368	-1 588 500
Räntekostnader skattekonto	0	-200	0
Övriga räntekostnader	0	-3 315	0
	-1 477 163	-1 159 286	-1 568 500
RESULTAT	4 204 090	-2 852 967	-1 314 600