



18/19

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Måsängen Tuve

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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	Ordförande	
Rolf Torgersen	Vice ordförande	IT/TV
Andrea Olsson	Sekreterare	
Jan Åke Forslund	Kassör	
Sven Skoog	Fastighetsansvarig	
Gabriella Englund	Ledamot	Parkeringsansvarig
Emelie Nedling	Ledamot	Medlemsansvarig
Kai Hottinen	Suppleant	
Marianne Jansson	Suppleant	
Marie Leion	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Christiansson
Lilian Andersson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG AB

Valberedning

Hanna Olli
Tobias Thams

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-12.

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 Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

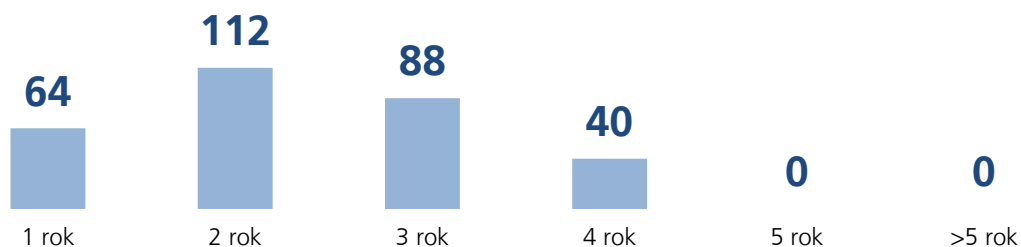
Fastigheterna bebyggdes 1964 - 1965 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

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:



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. Underhållsplanen uppdaterades maj 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Föryngring buskage och häckar	2019	
Borttagning av rötter och omasfaltering	2018	Parkering och vissa gångvägar
Justering asfalt kring dagvattenbrunnar	2018	Gäller vissa brunnar
Borttagning del av cykelställ och anläggning gräs	2018	
Belysningsarmaturer gatubelysning	2018	Byte till LED
Renovering av fasader etapp 1	2017	Ettapp 1, södergavlar och entrépartiet skall renoveras
Planerat underhåll	År	Kommentar
Justering av markplattor kring hus	2019	Förbättring avrinning från hus
Utökad energideklaration	2019	Inventera nuvarande energilösningar och optimera dessa
Spolning stammar och stick	2019	Enligt underhållsplan
OVK	2019	Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering av medlemslokal	2019	
Ommålning av parkeringsrutor	2020	Vissa platser försvinner på grund av breddning
Översyn och uppfräschning av utemiljö	2022	Byta ut hela murverket och tillgänglighetsanpassa rampen och trapporna.
Renovering av fasader, etapp 2 preliminärt	2025	Ettapp 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

Vi har under budgetåret 2018-2019 amorterat av 2 miljoner och planerar att under 2019-2020 amortera ca 2,5 miljoner.

Under budgetmötet beslutade styrelsen att behålla årsavgiften oförändrad men delen för

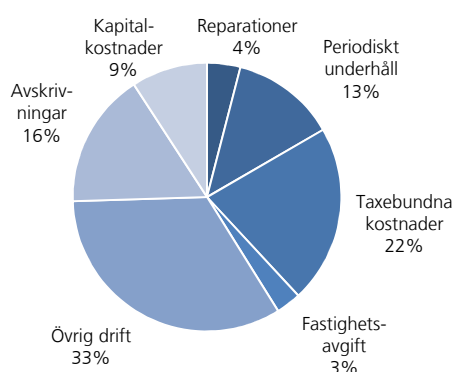
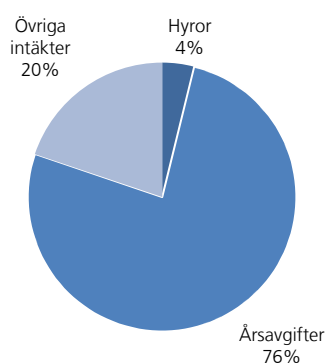
Kabel-TV/Bredband sänks med 50 kronor efter att vi förhandlat fram ett lägre pris hos samma leverantör som innan.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 504 979	8 110 185
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	17 548 381	17 523 628
Finansiella intäkter	585	321 596
	17 548 966	17 845 224
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 100 404	16 545 078
Finansiella kostnader	1 376 981	1 480 883
Ökning av kortfristiga fordringar	64 005	325 069
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	272 342	99 400
	14 813 733	20 450 430
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 240 213	5 504 979
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 735 234	-2 605 206

*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 1 377 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

Under sommaren har föreningen haft sommarjobbande ungdomar som arbetat i föreningen.

Arbete med att ta bort rötter som trängt igenom asfaltsytan har åtgärdats, skadorna var större än vi räknat med.

Vid våra gångbanor och parkeringsplats har under året utomhusarmaturer bytts ut till energisnåla LED.

Vi har inventerat våra avtal, vilket inneburit bättre villkor. Bland annat bevakning, parkering, bredband samt fastighetsförsäkring som numera är hos Länsförsäkringar.

Vi försöker hela tiden förbättra vår kommunikation ut mot medlemmar. Ett arbete som hela tiden utvecklas. Vi försöker använda de kanaler som finns tillgängliga via vår hemsida, Facebook och nyhetsbrev.

Vi har tecknat ett snöröjningsavtal som ska innebära förbättringar med syfte att påbörja snöröjning tidigare på morgonen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st

Överlåtelse under året: 44 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 388

Tillkommande medlemmar: 40

Avgående medlemmar: 38

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 390

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	605	570
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 839	3 937	4 035	4 035
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	17	20
Värmekostnad/m ² totalyta	94	98	95	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	69	71	101
Soliditet (%)	3	0	3	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 623	-2 853	-2 616	2 298
Nettoomsättning (tkr)	17 538	17 520	16 475	15 565

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	3 252 000	3 252 000	-5 395 332	5 395 332
S:a bundet eget kapital	5 094 136	3 252 000	-5 395 332	7 237 468
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 472 864	-3 252 000	2 542 365	-4 763 229
Årets resultat	2 622 762	2 622 762	2 852 967	-2 852 967
S:a ansamlad förlust	-2 850 102	-629 238	5 395 332	-7 616 196
S:a eget kapital	2 244 034	2 622 762	0	-378 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 622 762
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 220 864
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 252 000
summa balanserat resultat	-2 850 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 850 102
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 538 256	17 519 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 125	3 656
Summa rörelseintäkter		17 548 381	17 523 628
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 305 373	-14 750 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-602 669	-640 140
Personalkostnader	Not 6	-1 192 363	-1 154 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 448 819	-2 672 231
Summa rörelsekostnader		-13 549 223	-19 217 309
RÖRELSERESULTAT		3 999 158	-1 693 681
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		585	321 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 376 981	-1 480 883
Summa finansiella poster		-1 376 396	-1 159 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 622 762	-2 852 967
ÅRETS RESULTAT		2 622 762	-2 852 967

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 482 387	65 918 516
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	12 740	25 480
Summa materiella anläggningstillgångar		63 495 127	65 943 946
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 000	7 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 200	7 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 502 327	65 951 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 904	19 631
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	8 096 406	4 396 871
Summa kortfristiga fordringar		8 134 309	4 416 501
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	11 043 461	11 043 461
		11 043 461	11 043 461
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		420 919	1 339 488
Summa kassa och bank		420 919	1 339 488
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 598 688	16 799 450
SUMMA TILLGÅNGAR		83 101 015	82 750 595

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 842 136	1 842 136
Fond för yttre underhåll	Not 15	3 252 000	5 395 332
Summa bundet eget kapital		5 094 136	7 237 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 472 864	-4 763 229
Årets resultat		2 622 762	-2 852 967
Summa fritt eget kapital		-2 850 102	-7 616 196
SUMMA EGET KAPITAL		2 244 034	-378 728
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	78 678 832	80 678 832
Summa långfristiga skulder		78 678 832	80 678 832
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		253 229	159 706
Övriga skulder		852 652	727 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 072 267	1 563 417
Summa kortfristiga skulder		2 178 149	2 450 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 101 015	82 750 595

Noter

Belopp anges i kronor om inte 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	2018-2019	2017-2018
Byggnader	77	77
Fastighetsförbättringar	10/20/33	10/20/33
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10
Värmeanläggning	10/20	10/20
Ventilation	20	20
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	20
Kabel-TV	Fullt avskriven	10
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
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

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	13 397 768	13 397 768
Hyror parkering moms	29 115	27 540
Hyror parkering	375 849	379 482
Hyror garage	269 115	270 078
Kabel-TV intäkter	740 544	740 544
Värmeintäkter	2 492 878	2 492 878
Gemensamhetslokal	7 000	11 750
Parkering	180 297	180 282
Avgift andrahandsuthyrning	40 969	19 309
Gästlägenhet	4 400	0
Öresutjämning	321	341
	17 538 256	17 519 972

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018-2019	2017-2018
	Fakturerade kostnader	9 300	0
	Återbäring försäkringsbolag	122	53
	Övriga intäkter	703	3 603
		10 125	3 656
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	777 736	264 673
	Fastighetsskötsel beställning	588	74 222
	Fastighetsskötsel gård beställning	127 658	29 150
	Snöröjning/sandning	254 812	124 638
	Städning entreprenad	454 370	403 920
	Städning enligt beställning	38 725	26 363
	Mattvätt/Hyrmattor	37 241	34 938
	Bevakning	121 843	107 827
	Gemensamma utrymmen	22 949	0
	Gård	55 965	63 254
	Serviceavtal	130 247	110 924
	Förbrukningsmateriel	36 556	63 679
	Störningsjour och larm	11 843	3 563
	Brandskydd	67 178	9 552
	Fordon	34 228	37 362
		2 171 936	1 354 065
	Reparationer		
	Tvättstuga	46 198	19 275
	Sophantering/återvinning	3 369	0
	Entré/trapphus	19 958	8 833
	Lås	31 304	18 770
	VVS	146 005	76 839
	Värmeanläggning/undercentral	10 743	1 278
	Ventilation	7 513	1 295
	Elinstallationer	39 394	27 299
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 595	14 538
	Tak	5 990	0
	Fasad	4 033	0
	Mark/gård/utemiljö	150 585	8 389
	Garage/parkering	70 460	16 504
	Vattenskada	80 055	21 052
		630 201	214 071
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	102 888	0
	Värmeanläggning	31 250	56 250
	Elinstallationer	304 956	0
	Fasad	0	8 373 472
	Mark/gård/utemiljö	1 428 201	74 100
		1 867 295	8 503 822

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2018-2019	2017-2018
	Taxebundna kostnader		
	El	339 913	344 779
	Värme	2 019 873	2 101 722
	Vatten	512 914	457 502
	Sophämtning/renhållning	276 292	301 316
	Grovsopor	78 648	62 637
		3 227 640	3 267 956
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	187 208	169 841
	Självrisk	0	22 700
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 500	2 500
	Kabel-TV	357 763	354 459
	Bredband	411 752	411 752
		959 223	961 252
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	449 078	448 938
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 305 373	14 750 105
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Tele- och datakommunikation	38 217	44 581
	Juridiska åtgärder	96 610	0
	Inkassering avgift/hyra	8 600	7 650
	Hysesförluster	4 943	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 750	34 250
	Föreningskostnader	15 447	31 685
	Styrelseomkostnader	2 606	1 720
	Fritids- och trivselkostnader	11 525	3 293
	Förvaltningsarvode	317 204	306 275
	Förvaltningsarvodena övriga	1 500	0
	Administration	29 199	10 604
	Korttidsinventarier	12 007	29 145
	Konsultarvode	15 061	152 469
	Tidningar facklitteratur	1 100	1 100
	Föreningsavgifter	0	6 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 900	10 680
		602 669	640 140
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	319 150	327 000
	Löner	485 773	452 838
	Sociala kostnader	245 253	244 701
	Uttagskatt	118 973	97 829
	Övriga personalkostnader	23 213	32 465
		1 192 363	1 154 833

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	241 410	241 410
	Förbättringar	2 096 623	2 316 497
	Markanläggning	98 096	98 091
	Inventarier	12 740	16 232
		2 448 869	2 672 231
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	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	-53 599 900	-50 943 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 436 129	-2 655 998
	Utgående avskrivning enligt plan	-56 036 029	-53 599 900
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 482 387	65 918 516
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 330 000	2 330 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	157 341 000	139 639 000
	Taxeringsvärde mark	109 706 000	64 610 000
		267 047 000	204 249 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	264 000 000	200 000 000
	Lokaler	3 047 000	4 249 000
		267 047 000	204 249 000
Not 9	MASKINER	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 091 965	1 091 965
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 091 965	1 091 965
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 091 965	-1 091 965
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 091 965	-1 091 965
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-06-30	2018-06-30	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	638 155	638 155	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	638 155	638 155	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-612 675	-596 442	
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 740	-16 232	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-625 415	-612 674	
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 740	25 480	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-06-30	2018-06-30	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000	
		7 000	7 000	
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2019-06-30	Verkligt värde 2019-06-30	Bokfört värde 2018-06-30
	Fonus	200	200	200
		200	200	200
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30	
	Skattekonto	10 054	1 815	
	Skattefordran	221 884	225 108	
	Klientmedel hos SBC	7 819 294	4 165 492	
	Fordringar	45 173	4 456	
		8 096 406	4 396 871	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2019-06-30	Verkligt värde 2019-06-30	Bokfört värde 2018-06-30
	Nordea	11 043 461	11 251 265	11 043 461
	Bostadsobligationsfond			
		11 043 461	11 251 265	11 043 461

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-06-30	2018-06-30
	Vid årets början	5 395 332	8 650 772
	Reservering enligt stadgar	3 252 000	3 252 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-5 395 332	-6 507 440
	Vid årets slut	3 252 000	5 395 332

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30	ändringsdag
	Handelsbanken	0,000 %	0	19 000 000	Lånet löst
	Nordea	0,680 %	3 890 000	3 890 000	2020-03-18
	Nordea	0,850 %	10 288 832	10 288 832	2019-08-15
	Nordea	1,590 %	19 000 000	19 000 000	2020-09-16
	Nordea	0,970 %	5 000 000	5 000 000	2019-09-23
	Nordea	0,970 %	2 500 000	3 500 000	2019-09-23
	Nordea	0,980 %	14 000 000	14 000 000	2019-09-18
	Nordea	0,800 %	5 000 000	6 000 000	2020-01-30
	Nordea	0,540 %	19 000 000	0	2020-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		78 678 832	80 678 832	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			78 678 832	80 678 832	

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

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	87 328 000	87 328 000
	Fastigo	7 685	7 542

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Ränta	44 792	92 382
	Avgifter och hyror	859 485	1 378 687
	Semesterlön	167 990	92 348
		1 072 267	1 563 417

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) är genomförd, slutbesiktning sker efter berörda medlemmar återställt sina åtgärder.

När ovan OVK är helt klar kommer också en ny energideklaration sammanställas.

Vi kommer att genomföra en underhållsspolning av våra nya stammar och stick till varje avlopp.

Markplattorna intill och runt alla hus har fått justerad nivå och i samband med det har sockeln målats.

Vi har som plan att påbörja en stor översyn av planteringar vid våra entréer och vår hela utemiljö för att öka o främja till mer utevistelse för alla boende. Fler bänkar, bord och eventuellt grillplatser.

Det ligger i plan att justera våra parkeringar, då många är för smala. Det kommer inkräkta på ett antal platser men utan problem.

Vår föreningslokal som medlemmar kan hyra får hösten 2019 en uppfräschning och lite ändringar i planlösningen.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 10 2019



Mikael Ala-Katara
Ordförande



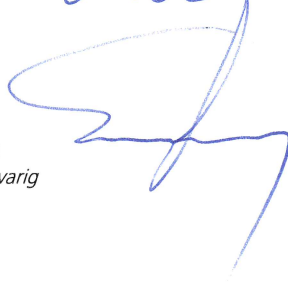
Rolf Torgersen
Vice ordförande

Andrea Olsson
Sekreterare



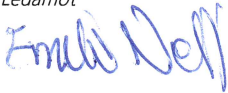
Jan Åke Forslund
Kassör

Sven Skoog
Fastighetsansvarig



Gabriella Englund
Ledamot

Emelie Nedling
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 10 2019
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Lilian Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Måsängen Tuve för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

— identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 Brf Måsängen Tuve för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Anmärkning

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

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

Göteborg den 22/10 2019

KPMG AB



Lilian Andersson
Förtroendevald revisor



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget	Utfall	Budget
	2019/2020	2018/2019	2018/2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	13 397 767	13 397 768	13 397 767
Hyor parkering moms	27 500	29 115	27 500
Hyor parkering	370 500	375 849	370 500
Hyor garage	266 700	269 115	266 700
Kabel-TV intäkter	633 000	740 544	740 500
Värmeintäkter	2 492 900	2 492 878	2 492 900
Gemensamhetslokal	7 000	11 400	7 000
Parkering	144 000	180 297	126 000
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	40 969	13 000
Öresutjämning	0	322	0
Fakturerade kostnader	0	9 300	0
Återbäring försäkringsbolag	0	122	0
Övriga intäkter	0	703	0
	17 359 367	17 548 381	17 441 867
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-300 000	-777 736	-200 000
Fastighetskötsel beställning	0	-588	0
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-127 658	-30 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-254 812	-100 000
Städning entreprenad	-525 000	-454 370	-412 000
Städning enligt beställning	-20 000	-38 725	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-34 000	-37 241	-34 000
Bevakning	-112 000	-121 843	-112 000
Gemensamma utrymmen	0	-22 949	0
Gård	-80 000	-55 965	-80 000
Serviceavtal	-110 000	-130 247	-95 000
Förbrukningsmateriel	-60 000	-36 556	-60 000
Störningsjour och larm	-10 000	-11 843	-10 000
Brandskydd	-25 000	-67 178	-25 000
Fordon	-35 000	-34 228	-35 000
	-1 491 000	-2 171 936	-1 213 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Tvättstuga	0	-46 198	0
Sophantering/återvinning	0	-3 369	0
Entré/trapphus	0	-19 958	0
Lås	0	-31 304	0
VVS	0	-146 005	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 743	0
Ventilation	0	-7 513	0
Elinstallationer	0	-39 394	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-14 595	0
Tak	0	-5 990	0
Fasad	0	-4 033	0
Mark/gård/utemiljö	0	-150 585	0
Garage/parkering	0	-70 460	0
Vattenskada	0	-80 055	0
	-400 000	-630 201	-400 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 691 000	0	-1 000 000
Sophantering/återvinning	0	-102 888	0
Värmeanläggning	0	-31 250	0
Elinstallationer	0	-304 956	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-1 428 201	0
	-1 791 000	-1 867 295	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-300 000	-339 913	-364 000
Värme	-2 260 000	-2 019 873	-2 260 000
Vatten	-505 000	-512 914	-505 000
Sophämtning/renhållning	-311 000	-276 292	-311 000
Grovsopor	-60 000	-78 648	-50 000
	-3 436 000	-3 227 640	-3 490 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-186 000	-187 208	-169 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-2 500	-2 500	-2 500
Kabel-TV	-358 000	-357 763	-352 000
Bredband	-275 000	-411 752	-412 000
	-821 500	-959 223	-935 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-461 400	-449 078	-454 214
	-461 400	-449 078	-454 214
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-38 217	-45 000
Juridiska åtgärder	-40 000	-96 610	0
Inkassering avgift/hyra	-10 000	-8 600	-10 000
Hysesförluster	0	-4 943	0
Revisionsarvode extern revisor	-38 000	-37 750	-35 000
Föreningskostnader	-15 000	-15 447	-35 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 606	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-11 525	-5 000
Förvaltningsarvode	-323 000	-317 204	-316 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 500	0
Administration	-15 000	-29 199	-15 000
Korttidsinventarier	-20 000	-12 007	-20 000
Konsultarvode	-100 000	-15 061	0
Tidningar facklitteratur	0	-1 100	-1 000
Föreningsavgifter	-7 000	0	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 900	-11 000
	-594 000	-602 669	-505 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-406 000	-337 593	-426 500
Styrelsearvode	-349 000	-314 650	-310 500
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	-4 500	-8 000
Tjänstemän	-116 000	-148 180	-116 000
SPP/Tjänstepension	-24 000	-19 590	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-271 000	-224 959	-271 000
Löneskatt	-5 000	-7 694	-5 000
Uttagskatt	-133 000	-118 973	-133 000
FORA	-13 000	-12 600	-13 000
Övriga personalkostnader	-7 000	-3 623	-7 000
	-1 332 000	-1 192 363	-1 314 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-241 400	-241 410	-241 400
Förbättringar	-2 096 600	-2 096 623	-2 096 600
Markanläggning	-98 100	-98 096	-98 100
Inventarier	-12 800	-12 740	-12 800
	-2 448 900	-2 448 869	-2 448 900
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-12 775 800	-13 549 223	-11 760 614
RÖRELSERESULTAT	4 583 567	3 999 158	5 681 253
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	0	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	585	0
Låneräntor	-800 000	-1 376 772	-1 479 163
Övriga räntekostnader	0	-209	0
	-798 000	-1 376 396	-1 477 163
RESULTAT	3 785 567	2 622 762	4 204 090