

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Måsängen Tuve

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 höjdes 1 juli 2017. Läs mer i förvaltningsberättelsen under föreningens ekonomi.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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

Carl Daniel Börjesson Sachin	Ledamot	
Karl Johan Ekvall	Ledamot	
Jan Åke Forslund	Ledamot	
Hans-Robert Andreas Friberg	Ledamot	
Rut Jenny Marianne Jansson	Ledamot	
Bo Peter Laggren	Ledamot	
Rolf Torgersen	Ledamot	Avgick under våren 2017
Eivor Birgitta Johansson	Suppleant	
Jonathan Nielsen	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Ulf Håkansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lilian Andersson
Barbro Hjortsberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-30.

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

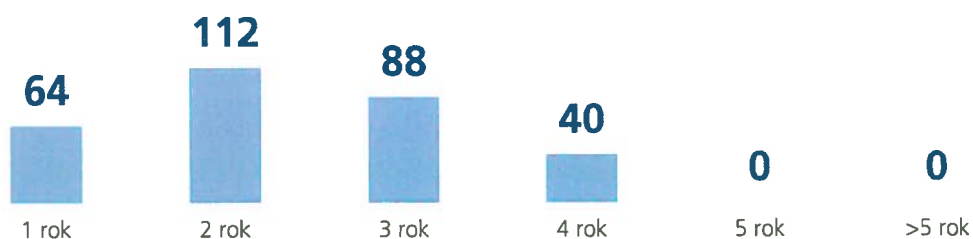
Fastigheterna bebyggdes 1964 - 1965 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

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	Hälften av byggnaderna renoverades under våren 2017
Systematiskt brandskyddsarbete	2016	Inventering och uppsättning av utrymnings skyltar
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
Renovering av fasader etapp 1	2017	Etapp 1, södergavlar och entrépartiet skall renoveras
Belysningsarmaturer gatubelysning	2018	Byte av armaturer
Översyn av taken	2019	
Översyn ventilation	2020	Översyn och ev åtgärder
Översyn och uppfräschning av utemiljö	2020	Uppfräschning av planen utanför lokalen, entréer mm
Renovering av fasader, etapp 2	2022	Etapp 2, övriga delar av fasaderna
Omläggning av tak till panncentralen	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

9

Föreningens ekonomi

Årets underskott på 2 615 717 kr är något mindre än budgeterat. Anledningen till underskottet är utgifterna för fasadrenoveringen som uppgick till 6 081 752 kr under föregående räkenskapsår (not 4 i resultaträkningen). Som en följd av att föreningen valt att upprätta årsredovisningen enligt det förenklade regelverket K2, belastar denna utgift i sin helhet årets resultat.

För det kommande året budgeteras ett underskott på ca 1 300 000 kr framförallt på grund av färdigställandet av fasadrenoveringen, etapp 1.

Under budgetmötet i juni beslutade styrelsen att höja grundavgiften med 8%. Anledningen till höjningen är att möta det framtida underhållsbehovet enligt den underhållsplan som upprättades 2015 (se förteckningen över underhållsåtgärder). Ett ytterligare skäl till höjningen är att kunna hantera ökade räntekostnader som förväntas under kommande år.

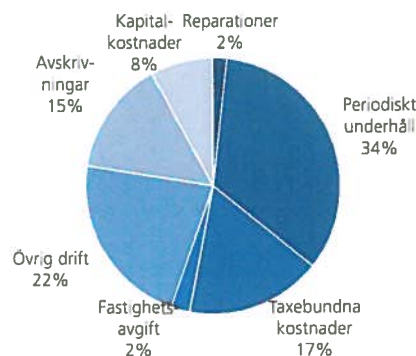
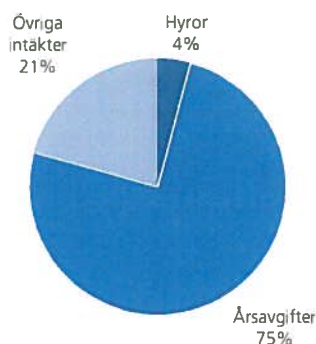
Avgiftshöjningen följs upp under det kommande året och inför budgetmötet 2018 kommer styrelsen att besluta om en ytterligare höjning. Detta kommer att aviseras i nyhetsbrevet.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 604 489	7 981 130
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 516 620	15 572 883
Finansiella intäkter	4 098	229 672
	16 520 718	15 802 555
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 817 353	8 473 499
Finansiella kostnader	1 526 451	2 165 705
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	788 948
Ökning av kortfristiga fordringar	2 827 995	170 832
Minskning av långfristiga skulder	0	14 250
Minskning av kortfristiga skulder	843 223	565 961
	20 015 022	12 179 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 110 185	11 604 489
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 494 304	3 623 359

*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 1315 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

Den första etappen av fasadrenoveringen har utförts i hälften av byggnaderna. Den resterande delen kommer att utföras under hösten 2017.

Under renoveringen tas plåtfasaden bort från de sydvästra gavlarna. Det gamla teglet rivs ner, och en ny tegelvägg muras upp. Fönstren i gavlarna byts också. Även den infasning i entrén som vetter åt sydväst får nytt tegel. Balkar över fönster i övriga delar av byggnaderna renoveras efter behov och en allmän översyn av skadade tegelstenar i fasaden görs. Befintliga fönster i delar av byggnaden som inte renoveras byts även om de är av äldre datum.

De nya tvättstugorna har varit i drift under året. Bokning görs via hemsidan och medlemmar som vill tvätta i dessa lokaler måste gå igenom instruktioner med föreningens fastighetsansvarige.

Under året har nya golv lagts i styrelsens rum i panncentralen.

Under trivseldagen i april planterade medlemmarna växter och snyggade till utanför entréerna.

Under sommaren har föreningen haft tre ungdomar på feriearbete. De har skött löpande uppgifter som gräsklippning och fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st

Överlåtelse under året: 30 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 391 st

Tillkommande medlemmar: 39 st

Avgående medlemmar: 38 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 392 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	605	570	546	526
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 035	4 035	4 035	4 134
Elkostnad/m ² totalyta	17	20	13	19
Värmekostnad/m ² totalyta	95	98	89	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	28	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	101	129	144
Soliditet (%)	3	6	3	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 616	2 298	666	804
Nettoomsättning (tkr)	16 475	15 565	14 923	14 306

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	8 650 772	2 140 000	-311 172	6 821 944
S:a bundet eget kapital	10 492 908	2 140 000	-311 172	8 664 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 402 951	-2 140 000	2 609 359	-5 872 310
Årets resultat	-2 615 717	-2 615 717	-2 298 187	2 298 187
S:a ansamlad förlust	-8 018 669	-4 755 717	311 172	-3 574 123
S:a eget kapital	2 474 239	-2 615 717	0	5 089 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 615 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 262 952
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 140 000
summa balanserat resultat	-8 018 669

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

6 507 440
-1 511 229

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



Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 475 147	15 565 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 473	7 500
Summa rörelseintäkter		16 516 620	15 572 883
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-12 999 245	-6 756 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-764 260	-575 879
Personalkostnader	Not 6	-1 053 848	-1 140 747
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 792 631	-2 865 163
Summa rörelsekostnader		-17 609 984	-11 338 663
RÖRELSERESULTAT		-1 093 364	4 234 221
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 098	229 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 526 451	-2 165 705
Summa finansiella poster		-1 522 353	-1 936 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 615 717	2 298 187
ÅRETS RESULTAT		-2 615 717	2 298 187

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	68 574 514	71 327 152
Maskiner och inventarier	Not 9	41 662	81 655
Summa materiella anläggningstillgångar		68 616 176	71 408 808
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna Sverige	Not 11	7 000	7 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 200	7 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 623 376	71 416 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 348	5 859
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 101 068	6 304 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	47 524
Summa kortfristiga fordringar		3 106 416	6 357 890
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 14		
Kortfristiga placeringar		10 722 460	7 722 460
Summa kortfristiga placeringar		10 722 460	7 722 460
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 250 710	5 665 545
Summa kassa och bank		5 250 710	5 665 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 079 586	19 745 896
SUMMA TILLGÅNGAR		87 702 963	91 161 903

9

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 842 136	1 842 136
Fond för yttre underhåll	Not 15	8 650 772	6 821 944
Summa bundet eget kapital		10 492 908	8 664 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 402 951	-5 872 310
Årets resultat		-2 615 717	2 298 187
Summa fritt eget kapital		-8 018 669	-3 574 123
SUMMA EGET KAPITAL		2 474 239	5 089 957
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16 o 17	82 678 832	82 678 832
Summa långfristiga skulder		82 678 832	82 678 832
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		122 184	636 462
Övriga skulder		877 727	1 095 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 549 981	1 661 026
Summa kortfristiga skulder		2 549 892	3 393 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 702 963	91 161 903

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. 9

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016-2017	2015-2016
	Årsavgifter	12 405 343	11 672 156
	Hyror parkering moms	27 540	29 640
	Hyror parkering	397 856	405 405
	Hyror garage	267 430	269 871
	Kabel-TV intäkter	740 544	720 480
	Värmeintäkter	2 492 878	2 329 744
	Gemensamhetslokal	14 197	12 433
	Parkering	126 353	125 700
	Avgift andrahandsuthyrning	3 223	0
	Öresutjämning	-216	-45
		16 475 147	15 565 383
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016-2017	2015-2016
	Övriga intäkter	41 473	7 500
		41 473	7 500
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	164 261	146 100
	Fastighetskötsel beställning	28 975	4 371
	Fastighetskötsel gård entreprenad	300	0
	Fastighetskötsel gård beställning	37 676	88 074
	Snöröjning/sandning	44 491	126 450
	Städning entreprenad	403 920	370 260
	Städning enligt beställning	36 974	24 862
	Mattvätt/Hyrmattor	32 864	29 588
	OVK Obl. Ventilationskontroll	227 500	
	Myndighetstillsyn	1 548	0
	Bevakning	102 406	104 775
	Gemensamma utrymmen	14 154	6 455
	Gård	153 560	91 913
	Serviceavtal	97 606	47 487
	Förbrukningsmateriel	81 590	55 422
	Teleport/hissanläggning	0	1 388
	Störningsjour och larm	7 097	4 727
	Brandskydd	25 180	108 928
	Fordon	26 330	39 636
		1 486 431	1 250 435

Not 4	Fortsättning	2016-2017	2015-2016
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18
	Hyreslägenheter	2 673	0
	Gemensamma utrymmen	4 793	16 273
	Tvättstuga	33 580	29 871
	Entré/trapphus	3 784	33 448
	Lås	20 754	22 511
	Installationer	0	3 788
	VVS	55 341	23 918
	Värmeanläggning/undercentral	9 768	15 526
	Ventilation	0	32 091
	Elinstallationer	38 700	94 147
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 107	5 270
	Tak	6 304	0
	Fasad	0	4 288
	Fönster	0	7 963
	Balkonger/altaner	742	0
	Mark/gård/utemiljö	112 722	97 063
	Garage/parkering	2 059	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	21 629
	Vattenskada	35 346	29 070
		341 674	436 874
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	45 563	0
	Lokaler	0	38 670
	Fasad	6 081 752	0
	Fönster	0	80 326
	Mark/gård/utemiljö	380 125	123 725
	Garage/parkering	0	68 451
		6 507 440	311 172
	Taxebundna kostnader		
	El	362 660	430 858
	Värme	2 031 067	2 091 903
	Vatten	574 415	597 239
	Sophämtning/renhållning	270 401	276 522
	Grovsopor	56 771	34 257
		3 295 314	3 430 779
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	162 608	157 091
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 500	2 500
	Kabel-TV	351 564	355 760
	Bredband	409 464	384 300
		926 136	899 651
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	442 250	427 962
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 999 245	6 756 874

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Tele- och datakommunikation	49 512	52 488
	Juridiska åtgärder	0	4 281
	Inkassering avgift/hyra	8 925	10 300
	Revisionsarvode extern revisor	29 500	26 000
	Föreningskostnader	7 569	6 970
	Styrelseomkostnader	3 180	2 572
	Fritids- och trivselkostnader	7 644	1 035
	Studieverksamhet	0	5 985
	Förvaltningsarvode	297 064	276 675
	Administration	14 198	13 886
	Korttidsinventarier	17 477	3 994
	Konsultarvode	310 811	154 254
	Tidningar facklitteratur	1 100	0
	Föreningsavgifter	6 600	6 760
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 680	10 680
		764 260	575 879

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	323 050	310 800
	Löner	387 652	438 929
	Kostnadsersättningar	2 220	0
	Sociala kostnader	215 830	249 153
	Uttagskatt	94 796	112 104
	Övriga personalkostnader	30 300	29 761
		1 053 848	1 140 747

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	241 410	241 410
	Förbättringar	2 413 137	2 394 796
	Markanläggning	98 091	188 965
	Maskiner	15 625	15 625
	Inventarier	24 368	24 368
		2 792 631	2 865 163

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 518 416	118 729 468
	Nyanskaffningar	0	788 948
	Utgående anskaffningsvärde	119 518 416	119 518 416
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 191 264	-45 366 093
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 752 638	-2 825 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-50 943 902	-48 191 264
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 574 514	71 327 152
	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	2017-06-30	2016-06-30
	Ackumulerade 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
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 648 464	-1 608 472
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 993	-39 993
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 688 457	-1 648 465
	Redovisat restvärde vid årets slut	41 662	81 655

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	5 495	119 369
	Skattefordran	231 849	246 194
	Klientmedel hos SBC	2 859 475	5 938 944
	Inkasso	4 249	0
		3 101 068	6 304 507

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-06-30	2016-06-30	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000	
		7 000	7 000	
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2017-06-30	Verkligt värde 2017-06-30	Bokfört värde 2016-06-30
	Fonus	200	200	200
		200	200	200
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30	
	Upplupna ränteintäkter	0	9 731	
	Upplupna intäkter	0	37 793	
		0	47 524	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2017-06-30	Verkligt värde 2017-06-30	Bokfört värde 2016-06-30
	Nordea Bostadsobligationsfond	10 722 460	11 061 042	7 722 460
		10 722 460	11 061 042	7 722 460
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-2017- 12-31	2015-2016- 12-31	
	Vid årets början	6 821 944	5 642 614	
	Reservering enligt stadgar	2 140 000	2 140 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-311 172	-960 670	
	Vid årets slut	8 650 772	6 821 944	

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-06-30	Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,680 %	19 000 000	19 000 000	2019-04-30
Nordea	0,591 %	8 000 000	8 000 000	2018-01-30
Nordea	0,448 %	5 000 000	5 000 000	2017-09-21
Nordea	0,540 %	3 890 000	3 890 000	2018-03-16
Nordea	0,448 %	3 500 000	3 500 000	2017-09-21
Nordea	1,590 %	19 000 000	19 000 000	2020-09-16
Nordea	0,440 %	14 000 000	14 000 000	2017-09-18
Nordea	0,920 %	10 288 832	10 288 832	2018-08-15
Summa skulder till kreditinstitut		82 678 832	82 678 832	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		82 678 832	82 678 832	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 678 832 kronor.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	87 328 000	87 328 000
Fastigo	7 542	7 393

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsåret har fasadrenoveringen fortsatt med resterande byggnader. Inga övriga större underhållsarbeten har gjorts.

Det datoriserade övervakningssystemet har genomgått en översyn och kommer att moderniseras till en web-baserad lösning.

9

Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Löner	0	13 084
	Arvoden	0	3 850
	Sociala avgifter	0	28 799
	Ränta	90 356	222 598
	Semesterlön	54 386	74 727
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 405 239	1 317 968
		1 549 981	1 661 026

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7 / 11 2017



Sachin Carl Daniel Börjesson
Ledamot



Karl Johan Ekvall
Ledamot



Jan Åke Forslund
Ledamot



Hans-Robert Andreas Friberg
Ledamot



Rut Jenny Marianne Jansson
Ledamot



Bo Peter Laggren
Ledamot



Eivor Birgitta Johansson
Suppleant ersätter Rolf Torgersen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 11 2017



Göran Johansson
Auktoriserad revisor, KPMG AB



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 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2016-07-01—2017-06-30 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. Vi som auktoriserad revisor 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 försumelse 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 revisionsssed 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 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 revisorsers 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 överträdelse 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 8 november 2017

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Ulf Håkansson
Förtroendevald revisor