

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Matrosen
Org nr: 716444-5871



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Matrosen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 613 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 107 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backa 176:1 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 41 byggnader med 150 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastigheternas adress är Plockerotegatan 201-393 och Båtmans Kapersgata 4-110 i Hisings Backa.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	68
4 rum och kök	68

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	30
Antal garage	29
Antal p-platser	90

Total tomtarea 67 235 m²

Total bostadsarea 13 295 m²

Årets taxeringsvärde	192 722 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	148 726 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Parkeringskontroll och bevakning	Securitas Bevakning
Kabel-TV	Com Hem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 228 tkr och planerat underhåll för 5 476 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 900 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 67,69 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Rengörning skyddsmålning av samtliga tak	2017
Rengörning av samtliga betongfasader och putsgavlar	2017
Igensättning av 25 takluckor	2017
Nocktätning av alla bostadshus och fristående förråd	2017
Uppgradering av taksäkerhet	2017
Byte av paneler	2017
Byte av paneler och vindskivor på utsatta gavlar	2017
Reparation av skadade takdelar	2017
Besiktning och reparation av dörrar, fönster och balkonger	2017
Byte av fotplåtar på garage och förråd	2017
Montering av takfotplåtar och målning av hänggrännor	2018
Underhåll av värmepumpar/pannor	2019
Underhåll av samtliga putsgavlar	2019
Markytor	2019
Garage och p-platser	2019
Radonmätning	2019

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Byte av altan och balkongdörrar	3 331 250
Byte/underhåll av värmepumpar	112 625
Målning av husfasader, garage samt byte panel	2 032 569

Planerat underhåll	År
Reparation och målning gård 7 och 6	2021
Underhåll/renovering av centrala lekplatser	2021
Byte av värmepumpar	Vid behov
Reparation av husens ”midja” gård 6 och 7	2021
Installation av laddplatser för elbilar	2021
Underhållsservice av samtliga tak	2022
Målning av parkeringsrutor	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Lundberg	Ordförande	2021
Kristina Carlsson	Sekreterare	2022
Stefan Josefsson	Ledamot	2021
Anders Hammarstrand	Kassör	2021
Karl-Henrik Gustafsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann Fagerlund	Suppleant	2022
Thorbjörn Gustafsson	Suppleant	2021
Jonathan Lundin	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Daniel Larin	Auktoriserad revisor
JP Revision AB Sverige	

Valberedning

Eva Widek
Mats Niska
Helena Bergvall
Helene Åkerblom
Admir Basovic
Pia Reijer
Tommy Öhman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 235 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 236 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 114	9 930	9 652	9 272	9 064
Resultat efter finansiella poster	-505	2 016	3 557	-3 014	2 540
Soliditet %	33	32	30	27	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	727	705	673	659
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	133	144	142	142	144
Ränta, kr/m ²	69	99	105	107	105
Lån, kr/m ²	5 803	6 029	6 254	6 480	6 329

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 208 000	1 588 826	19 655 267	2 015 505
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 015 505	-2 015 505
Reservering underhållsfond		900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 588 826	1 588 826	
Årets resultat				-505 451
Vid årets slut	15 208 000	900 000	22 359 598	-505 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	22 359 598
Årets resultat	-505 451
Summa	21 854 147

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	900 000
Att balansera i ny räkning i kr	21 854 147

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 114 227	9 929 827
Övriga rörelseintäkter		41 896	82 927
Summa rörelseintäkter		10 156 123	10 012 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 245 137	-4 383 328
Övriga externa kostnader	Not 4	-268 363	-293 574
Personalkostnader	Not 5	-630 848	-414 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 612 815	-1 612 815
Summa rörelsekostnader		-9 757 164	-6 704 117
Rörelseresultat		398 959	3 308 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 329	21 852
Räntekostnader fastighetslån		-917 739	-1 314 984
Summa finansiella poster		-904 410	-1 293 132
Resultat efter finansiella poster		-505 451	2 015 505
Årets resultat		-505 451	2 015 505

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	111 406 393	112 927 208
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	271 750	363 750
Summa materiella anläggningstillgångar		111 678 143	113 290 958
Summa anläggningstillgångar		111 678 143	113 290 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 182	14 375
Övriga fordringar	Not 10	273 516	246 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	248 093	241 746
Summa kortfristiga fordringar		526 791	502 905
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 033 307	7 360 002
Summa kassa och bank		4 033 307	7 360 002
Summa omsättningstillgångar		4 560 098	7 862 907
Summa tillgångar		116 238 240	121 153 865

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 208 000	15 208 000
Fond för yttre underhåll		900 000	1 588 826
Summa bundet eget kapital		16 108 000	16 796 826
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 359 597	19 655 267
Årets resultat		-505 451	2 015 505
Summa fritt eget kapital		21 854 147	21 670 771
Summa eget kapital		37 962 147	38 467 597
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	74 150 000	77 150 000
Summa långfristiga skulder		74 150 000	77 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		101 842	1 351 502
Skatteskulder		31 690	22 040
Skuld sociala avgifter och skatter		8 560	24 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	984 002	1 138 091
Summa kortfristiga skulder		4 126 094	5 536 268
Summa eget kapital och skulder		116 238 240	121 153 865

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	94

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 853 848	9 660 852
Vattenavgifter	260 379	268 975
Summa nettoomsättning	10 114 227	9 929 827

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 476 445	-2 468 548
Reparationer	-228 229	-281 354
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-560 350	-540 150
Försäkringspremier	-142 447	-135 314
Kabel- och digital-TV	-97 700	-95 378
Pcb/Radonsanering	0	-59 295
Bevakningskostnader	-56 706	-50 010
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 464	-10 143
Förbrukningsinventarier	-19 153	-15 575
Fordons- och maskinkostnader	-31 247	-40 013
Vatten	-345 254	-320 378
Fastighetsel	-82 272	-177 270
Sophantering och återvinning	-179 740	-173 591
Trädgårdskostnader	-4 132	-16 310
Summa driftskostnader	-7 245 137	-4 383 328

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-6 998	-49 028
Förvaltningsarvode administration	-155 870	-152 129
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
IT-kostnader	-7 244	-8 627
Arvode, yrkesrevisorer	-35 000	-34 125
Inkassokostnader	-675	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 208	-22 557
Kontorsmateriel	-9 754	-10 953
Telefon och porto	-1 569	-2 002
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13 212	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 710	-8 540
Konsultarvoden	-3 313	0
Bankkostnader	-2 110	-2 046
Övriga externa kostnader	-700	-993
Summa övriga externa kostnader	-268 363	-293 574

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-345 748	-143 400
Styrelsearvoden	-160 000	-160 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 863	-24 450
Övriga kostnadsersättningar	-6 486	-9 028
Sociala kostnader	-94 752	-77 521
Summa personalkostnader	-630 848	-414 399

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning byggnader	-1 517 352	-1 517 352
Avskrivning markanläggningar	-3 463	-3 463
Avskrivning maskiner och inventarier	-92 000	-92 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 612 815	-1 612 815

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	13 280	21 739
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	113
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 329	21 852

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	140 757 135	140 419 634
Markanläggning	69 266	69 266
	140 826 401	140 488 900
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	337 500
	0	337 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 826 401	140 826 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 878 414	-26 361 062
Markanläggningar	-20 779	-17 315
	-27 899 193	-26 378 377
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 517 352	-1 517 352
Årets avskrivning markanläggningar	-3 463	-3 463
	-1 520 815	-1 520 815
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 420 008	-27 899 192
Restvärde enligt plan vid årets slut	111 406 393	112 927 208
Varav		
Byggnader	111 361 368	112 878 720
Markanläggningar	45 025	48 488
Taxeringsvärden		
Bostäder	192 722 000	148 726 000
Totalt taxeringsvärde	192 722 000	148 726 000
<i>varav byggnader</i>	<i>115 722 000</i>	<i>115 722 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>77 000 000</i>	<i>33 004 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	628 641	628 641
Bilar och andra transportmedel	438 750	0
	1 067 391	628 641
Årets anskaffningar		
Bilar och andra transportmedel	0	438 750
	0	438 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 067 391	1 067 391
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-615 891	-611 641
Bilar och andra transportmedel	-87 750	0
	-703 641	-611 641
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 250	-4 250
Bilar och andra transportmedel	-87 750	-87 750
	-92 000	-92 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	795 641	703 641
Restvärde enligt plan vid årets slut	271 750	363 750
Varav		
Inventarier och verktyg	8 500	12 750
Bilar och andra transportmedel	263 250	351 000

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	268 516	241 784
Andra kortfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa övriga fordringar	273 516	246 784

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	148 092	142 447
Förutbetalda driftkostnader	16 005	12 814
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 968	38 968
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 191	23 872
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 836	21 717
Förutbetalda leasingavgifter	0	1 929
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 093	241 746

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	808	2 947
Bankmedel SBAB	3 038 161	5 722 730
Transaktionskonto Swedbank	994 338	1 634 325
Summa kassa och bank	4 033 307	7 360 002

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	77 150 000	80 150 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 000 000	-3 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	74 150 000	77 150 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,82%	2022-03-18	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,99%	2023-12-06	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,06%	2024-12-06	18 450 000,00	0,00	18 450 000,00
SBAB	0,89%	2025-05-09	15 750 000,00	0,00	15 750 000,00
SBAB	0,89%	2025-05-09	20 950 000,00	3 000 000,00	17 950 000,00
Summa			80 150 000,00	3 000 000,00	77 150 000,00

*Senast kända räntesatser

Av föreningens långfristiga skulder förfaller 21 700 tkr (65 150 tkr) senare än fem år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	32 039	61 386
Upplupna elkostnader	12 356	16 609
Upplupna vattenavgifter	28 845	30 643
Upplupna kostnader för renhållning	47 750	43 028
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	135 680
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	836 011	823 745
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	984 002	1 138 091

Not 15 Ställda säkerheter

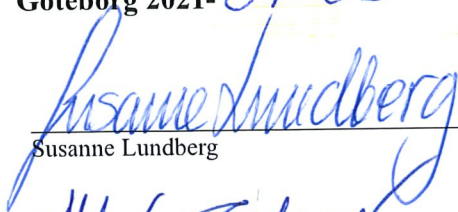
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	135 990 000	135 990 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Styrelsens underskrifter

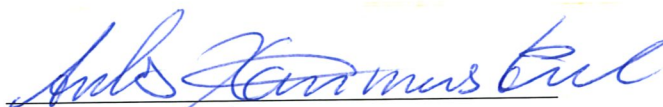
Göteborg 2021-04-05



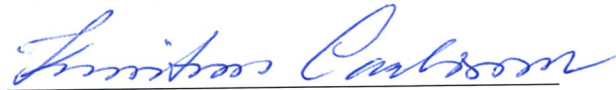
Susanne Lundberg



Stefan Josefsson



Anders Hammarstrand



Kristina Karlsson



Karl-Henrik Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06

JPA Revision AB



Daniel Larin

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Matrosen

Organisationsnummer 716444-5871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Matrosen räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 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 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ... för Brf Matrosen räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6 / 4 2021

JPA Revison AB



Daniel Larin

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,40 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Styrelsens ord

Året 2020 har inte sett ut som ett vanligt år i Matrosens årshjul. Städdagarna fick genomföras gård för gård. 30 års jubileumet blev inställt. Årsmötet fick vi flytta fram och bara en från varje hushåll fick närvara. Vi hoppas nu att vi under 2021 kommer att återgå till det nya normala och att vi åter igen kan träffas och ha samvaro. Under rådande omständigheter har vi trots allt gjort en hel del arbete med stor hjälp av våra engagerade boende.

Under 2020 har vi mät radon i våra huskroppar. Samtliga mäta lägenheter var under normvärdet. Vi tackar alla berörda medlemmar som hjälpte till med mätning.

Under 2020 påbörjades ett stort renoveringsarbete med våra huskroppar, midjor. Under året 2020 har gård nio och gård åtta renoverats. Under kommande år 2021 fortsätter det arbetet med gård 6 och gård 7. Under kommande år kommer resten av Matrosen hus att renoveras.

Under året har vi även bytt ut våra balkong- och altandörrar. De nya dörrarna är tätare, vilket innebär att det kan komma att uppstå kondens på utsidan av dörrarna.

Elektrifierade bilar, d v s laddhybrider (plug-in) och rena elbilar, utgör en växande andel av bilparken. Under året har styrelsen ansökt om bidrag för laddstationer på Båtsman Kapers gata som ett första steg. Installation kommer att göras i början av år 2021.

Föreningen hanterar den tekniska förvaltningen i egen regi. Felanmälan, snöröjning, gräsklippning och en hel del av det löpande drift- och underhållsarbetet utförs av engagerade boende, "hustomtarna" mot viss ersättning. Tack vare deras insatser gör föreningen en betydande besparing jämfört med att köpa tjänster externt. Det är glädjande att flera nya "hustomtar" nu ha kommit till och de gör en värdefull insats för föreningen.

Nu har vi att vi har en grupp boende som engagerat sig i en "panngrupp", som kommer att kunna hjälpa till med enklare problem.

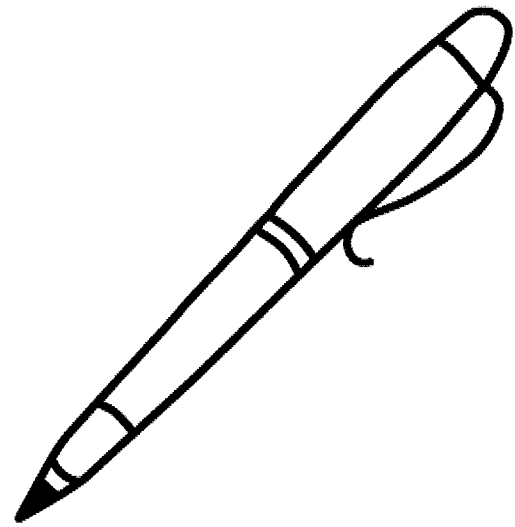
Ni kontaktar inte panngruppen själv utan om ni får fel på er panna så gör ni som vanligt en felanmälan på vår hemsida. Föreningen kommer att kunna spara många kronor på att panngruppen åter finns tillgänglig. Det är viktigt att vi alla sköter våra pannor enligt instruktionerna. Gör vi det kan de tjäna oss väl i ytterligare flera år.

Som brukligt är brukar det vara stor uppslutning till de gemensamma städdagarna. I år har det sett annorlunda ut. Men glädjande är att arbetet har blivit gjort och att det har varit en gemytlig stund tillsammans på gårdarna.

Trots långsamt stigande räntor är utsikterna goda för 2020 och den närmaste tiden därefter. Visserligen ökar driftkostnaderna varje år och låneräntan har långsamt börjat stiga men föreningens ekonomin är trygg och vi kan fortsätta med vår prioritering på underhåll och god boendemiljö för alla i Matrosen. Varje år amorterar vi tre miljoner kronor av våra lån och minskar därmed räntekostnaderna. Föreningen har mycket god kreditvärdighet och inga svårigheter att få låna vid behov.

Matrosen har ett gott rykte som en välskött och attraktiv bostadsrättsförening. Våra lägenheter är eftertraktade även om, på grund av avmattningen av bostadsmarknaden, stigande räntor, med flera faktorer, prisutvecklingen framöver bedöms bli endast svagt positiv.

Brf Matrosen, Styrelsen



BRF Matrosen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Matrosen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se







Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860