

Årsredovisning

Brf Matrosen

714000-0964

Styrelsen för Brf Matrosen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Matrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg, Värmdö kommun och är belägen på adresserna Björnskogsvägen 22-38 (jäma nummer).

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-29. Föreningens gällande ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Byggnaderna, som uppfördes år 1965, ligger i Värmdö kommun och har beteckningen Ösby 2:70. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens byggnader består av fyra flerbostadshus innehållande 72 lägenheter. På föreningens fastighet finns också 73 parkeringsplatser samt 59 garage som hyrs ut både till föreningens medlemmar och ett fåtal externa hyresgäster.

Föreningen har även gemensamma utrymmen i form av bastu, två tvättstugor samt cykelförråd i varje hus.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 68.832.000 kr, varav markvärdet motsvarar 21.249.000 kr och byggnadsvärdet 47.583.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts föreningens fastighet vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2022.

Den totala bostadsarean uppgår enligt senaste taxeringsbesked till 5.623 kvm

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
27 st 3 rum och kök
27 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens underhållsplan. Dock måste alltid minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde sättas av enligt föreningens stadgar. För år 2020 innebär det att avsättning måste ske med minst 206.496 kr.

Styrelsen anlätade under 2006 en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen uppdaterades senast i december 2019. För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning också gjorts av den s.k. eviga underhållskostnaden.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden som f.n. är 111,46 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 627 tkr per år.

Då föreningen har ett lågt ingångsvärde i fonden för yttre underhåll och relativt stora underhållsåtgärder infaller tidigt i 30-årsperioden kommer fonderade medel för åtgärder som enligt planen ska utföras under dessa år inte att finnas om ovanstående avsättningar görs. Extra avsättningar behöver göras alternativt ökar föreningens balanserade förlust. Det bör även observeras att stambyten och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen.

Utförda större investeringar och renoveringar

År	Åtgärder
2000	Installation av panna
2001	Lekpark och källarbelysning
2002	Fönster, dörrar, utökat parkeringsyta, byte av radiatorventiler samt nya staket
2003	Parkeringsplatser, garage
2004	Värmepumpar, renovering av balkonger/entrétrappor samt garagegolv
2005	Nya entrédörrar, renovering bastu, nya tvättmaskiner samt inkoppling av acc.tankar
2006	Montering av nya ytterfönster och injustering av radiatorer
2007	Installation av bergvärme och asfaltering av p-platser
2008	Asfaltering av p-platser, vaccumavlufare, målning av trästaket, målning av takdetaljer samt gjutasfaltering av garagetak
2009	Målning utemiljö, målning av skorsten och ventilation tak, målning pannrum, utbyte av ventilationssystem och spiskåpor, polering av trappor, installation ny kabel-tv samt stamspolning
2010	Renovering av grunderna
2011	Renovering av trappor och räcken
2012	Utbyte av en tvättmaskin och två torktumlare, renovering av skorsten samt byte av expansionskärl
2013	Byte av källardörrar, lagning av takluckor och stosas samt byte av värmepump och el i pannrum
2014	Renovering av tvättstuga, pergola, staket och lekytor samt spolning av avloppsstick
2015	Renovering av tvättstuga och utbyte av en torktumlare, rensning och lagning av hänggrännor, byte av utomhusbelysning och uppsättning av flaggstång
2016	OVK samt rengöring av ventilationskanaler, etapp 1 avseende målning av garageportar samt byte av en wc och en tvättställsblandare i tvättstuga
2017	Byte av två tvättmaskiner, målning av källargångar, åtgärder avseende ventilation efter OVK samt tilläggsisolering på vindar
2018	Förlängning av befintliga balkonger samt nybyggnationer av balkonger. Samtliga balkonger har glasats in. Byte av sex garageportar samt målning av garageportar som inte målats om 2016
2019	Uppgradering av värmesystemet genom åtgärdande av läckage i bergvärmesystemet och installation av frånluftsvärmeåtervinning för att återföra värme till borrhålen samt installation av elpanna för att ersätta tidigare oljepanna som spetsvärme. Byte av dörrar till källare och bastu till nya brandklassade. Fullständig stamspolning. Rensning hänggrännor och byte av dåliga takpannor. Byte av ett mindre antal belysningsarmaturer.

Under 2020 drabbades föreningen av en vattenskada i en av bostäderna. Arbetet med att återställa denna har pågått under sommaren och hösten. Skadan har anmälts till föreningens försäkringsbolag och styrelsen bedömer att en stor del av kostnaden kommer att återfås som försäkringsersättning under 2021. Belopp eller utbetalningstidpunkt är dock ännu inte fastställt.

Arbete med att gräva och dra ny elkabel till det uppgraderade uppvärmningssystemet slutfördes i början av 2020. Därefter har även en fullständig asfaltering utförts. Byte av torktumlare har gjorts i en tvättstuga. Därtill har visst byte gjorts av belysningsarmaturer i källare samt vid garage och husvagnsparkering. Slutligen har slipning och målning skett avseende en källargång.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen, inklusive förandet av lägenhetsförteckningen. Föreningens medlemmar sköter själva fastighetsskötsel/trädgårdsskötsel. Vinterunderhållet har dock skötts av extern part. Trapp- tvättstuge- och källarstädning utförs av en anställd medlem. Extraarbeten avseende städning av entreér har dock köpts av ett externt städföretag. Därtill har en medlem skött driften av bastun och den städning som denna har medfört.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Tord Rönqvist	Ordförande	T.o.m. stämman 2021
Åke Johansson	Ledamot	Avgått i juni 2020
Rune Wäglund	Ledamot	T.o.m. stämman 2021
Bengt Kleijn	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Susanne Larsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Anders Svensson	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Jannica Björklingson	Ledamot	T.o.m. stämman 2021

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor

Ordinarie

Jelinka Hall

Suppleant

Valberedning

Ted Ådén
Barbro Eriksson
Sara Rask

Sammanställande

Föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 2013-07-01. Detsamma gällde för garage, p-platser och övriga uthyrda utrymmen. Årsavgifterna har därefter varit oförändrade t.o.m. 2017. Under 2017 beslutade föreningens medlemmar vid föreningsstämmor att genomföra en balkonginvestering som finansieras genom tilläggsavgifter. För de bostäder som tidigare inte hade balkong har en tilläggsavgift om 450 kr/månad tillkommit fr.o.m. 2018-01-01 och för de bostäder där balkongerna har förlängts och glasats in har en tilläggsavgift om 325 kr/månad tillkommit. Därefter har årsavgifterna varit oförändrade och någon höjning finns inte heller planerad för kommande år.

Föreningen har under 2020 gjort ett resultatmässigt överskott på 70 tkr. För en bostadsrättsförening är dock utvecklingen av likvida medel viktigare än resultatet.

Föreningens likvida medel uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 3.297 tkr, vilket innebär en ökning med 446 tkr jämfört mot de likvida medlen vid årets början. Under 2020 har investeringen för att uppgradera värmesystemet slutförts genom att ny kabeldragning har gjorts av el för att utöka effekten till värmesystemet. Detta har inneburit ett ytterligare utflöde av likvida medel med 194 tkr. Dessutom har en bostad drabbats av en vattenskada som har inneburit ett ytterligare utflöde av likvida medel med 449 tkr. En större del av denna utgift beräknas att återfås som försäkringsersättning men först under 2021. Utan dessa betalningar skulle de likvida medlen ha ökat med 1.089 tkr, vilket är ca. 300-400 tkr mer än vad ett år utan större investeringar brukar medföra. Detta främst beroende på att uppgraderingen av det nya värmesystemet har sänkt de löpande uppvärmningskostnaderna samt att vintern var mild och nederbördsfattig och därför minskade snöröjningskostnaden kraftigt.

Föreningen har för närvarande mycket likvida medel, vilket egentligen inte är nödvändigt för den normala driften. Detta är en följd av tidigare osäkerhet om hur mycket investeringarna i balkongerna och värmesystemet i slutändan skulle komma att kosta. Därmed var under hösten 2020 planen att extraamortering skulle ske på lånen under 2021 för att minska låneskulden och därmed räntekostnaderna. Då skador därefter har upptäckts avseende tak och avloppsstammar har dock amorteringsbeslutet skjutits upp tills bättre estimat finns att tillgå över vad åtgärdandet av dessa skador kommer att kosta.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för de delar som är taxerade som lokaler (garagen). Skattesatsen även fortsättningsvis 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2019 års taxeringsvärde för lokaler.

Föreningen betalar för bostäderna en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under år 2020 uppgått till 1.429 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Avgiften indexeras genom att den knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling. För 2021 kommer avgiften att uppgå till 1.459 kr per lägenhet.

Föreningen betalar inte någon statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om intäkterna är hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de större arbeten och investeringar som utförts, vilka redovisas under rubriken fastighetens tekniska status ovan har även rena reparationer av normal omfattning gjorts. Den obligatoriska energideklarationen som ska göras vart 10:e år har upprättats. Föreningen har även driftsatt en ny hemsida som återfinns på brfmatrosen.se

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Föreningen hade vid årets slut 93 (f.g. år 93) medlemmar fördelade på 72 bostadsrättslägenheter. Under året tillkom tre medlemmar medan tre tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två (f.g. år sex) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 44.951 (f.g. år 33.582) kr. Det ska dock observeras att årets två överlåtelse har avsett mindre lägenheter vilket brukar innebära ett högre kvadratmeterpris.

Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Enligt föreningens praxis är det köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Föreningen har under året avlönat två medlemmar för lokalvård och skötsel av bastu. Styrelsemedlemmar har erhållit ersättning för fastighets- och trädgårdsskötsel samt administrativt arbete.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Matrosen är ansluten till Bostadsrätterna (tidigare SBC). Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 227	4 238	4 236	3 933	3 931
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	-293	-2	-2 707	549
Soliditet, %	-3	-3	-2	-2	18
Eget kapital, tkr	-717	-787	-494	-492	2 215
Taxeringsvärde, tkr	68 832	68 832	58 603	58 603	58 603
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	679*	679*	679*	624	624
Elkostnad kr/kvm totalarea	96	120	121	100	102
Värmekostnad kr/kvm totalarea	0	2	51	71	34
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	63	66	64	59	61
Likvida medel vid årets utgång, tkr	3 297	2 851	2 811	3 187	2 095
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	22 906	22 959	23 011	19 771	9 331
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	4 074	4 083	4 092	3 516	1 660
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	33,28	33,36	39,27	33,74	15,92
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,27	0,95	0,71	1,39
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	112	60	60	60	60
Anspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-61	-60	-281	-41	-40
Antal överlåtelse	2	6	1	6	6
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	44 951	33 582	43 103	33 322	33 165

* Avgiftshöjningen beror på att tilläggsavgifter för ny-, om- och tillbyggda balkonger har tillkommit fr.o.m. 2018-01-01

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	510 652	344 731	-1 349 056	-293 351
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-293 351	293 351
Reservering yttre fond		627 000	-627 000	
Anspråktagande yttre fond		-344 731	344 731	
Årets resultat				70 417
Belopp vid årets utgång	510 652	627 000	-1 924 676	70 417

1/10

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 924 676
Årets resultat	70 417
<i>Summa</i>	<i>-1 854 259</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	627 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-331 842
Balanseras i ny räkning	-2 149 417
<i>Summa</i>	<i>-1 854 259</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 227 402	4 237 732
Övriga rörelseintäkter		3 353	2 030
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 230 755	4 239 762
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-2 551 031	-2 642 026
Övriga externa kostnader	5	-192 196	-166 955
Personalkostnader	6	-252 253	-291 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-851 185	-829 899
Övriga rörelsekostnader		0	-310 278
Summa rörelsekostnader		-3 846 665	-4 240 512
Rörelseresultat		384 090	-750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 836	-292 817
Summa finansiella poster		-313 673	-292 601
Resultat efter finansiella poster		70 417	-293 351
Resultat före skatt		70 417	-293 351
Årets resultat		70 417	-293 351

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 539 988	15 050 690
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8, 9, 10, 11	4 779 700	4 868 438
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 319 688	19 919 128
Summa anläggningstillgångar		19 319 688	19 919 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 783	7 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 990	195 050
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		183 773	202 908
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 400	3 400
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 400	3 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 293 554	2 847 438
<i>Summa kassa och bank</i>		3 293 554	2 847 438
Summa omsättningstillgångar		3 480 727	3 053 746
SUMMA TILLGÅNGAR		22 800 415	22 972 874

190

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		510 652	510 652
Fond för yttre underhåll		627 000	344 731
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 137 652	855 383
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 924 676	-1 349 056
Årets resultat		70 417	-293 351
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 854 259	-1 642 407
Summa eget kapital		-716 607	-787 024
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 565 000	16 557 500
Summa långfristiga skulder		16 565 000	16 557 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder	12	6 341 440	6 401 440
Skatteskulder		171 933	379 827
Övriga skulder		3 669	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 683	8 338
		428 297	412 793
Summa kortfristiga skulder		6 952 022	7 202 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 800 415	22 972 874

1/2

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Nedanstående avskrivningstider används:

	Procent	År
Byggnader och mark	2,00-10,00	10-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	2,00-5,00	20-50

För varje enskild tillgångsposts avskrivningstid hänvisas till respektive not.

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter, bostäder			
Hyresintäkter garage		3 805 023	3 817 422
Hyresintäkter parkeringsplatser		378 621	379 593
Hyresintäkter förråd		15 036	13 536
Vattenavgifter		16 752	14 922
Bastuavgifter		1 150	800
Släpavagnsavgifter		10 584	10 967
Öres- och kronutjämning		250	500
Summa		-14	-8
		4 227 402	4 237 732

Jämfört mot föregående år är årsavgifterna 12.399 kr lägre. Detta beror på en omfattande vattenskada som upptäckts i en lägenhet vilket gjort bostaden obrukbar under perioden 11 juni till 8 november och därmed inneburit nedsättning av årsavgiften.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Reparation bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	448 722	63 159
	Reparationer i gemensamma utrymmen	12 633	27 722
	Reparation av installationer	46 324	32 232
	Reparation av huskropp utvändigt	28 905	0
	Reparation av markytor, planteringar, träd och buskar	8 598	18 675
	Summa	545 182	141 788

Efter att en omfattande vattenskada upptäckts i en lägenhet har arbete med återställning skett. Detta avslutades i november 2020. Kostnaden har uppgått till 448.722 kr. Skadan är anmäld till föreningens försäkringsbolag och försäkringsersättning kommer med all sannolikhet att erhållas. Beloppet som kommer att erhållas är dock i dagsläget inte känt och inte heller utbetalningstidpunkten.

Not 3	Planerat underhåll	2020	2019
	Dörrar och lås invändigt	0	155 215
	Källarutrymmen	40 619	0
	Tvättstugor	43 773	0
	VA	0	309 263
	Elinstallationer	30 200	8 306
	Tak	0	26 791
	Hårdgjorda markytor	217 250	0
	Summa	331 842	499 575

Under 2020 har en källargång renoverats genom slipning och målning av golv och väggar. I en tvättstuga har en torktumlare bytts ut. Därtill har asfaltering skett samt belysningsarmaturer bytts ut vid källargångar, garage och husvagnsparkering.

Styrelsen har i årets resultatdisposition föreslagit att föreningens fond för yttre underhåll tas i anspråk med 331.842 kr för årets utförda planerade periodiska underhåll.

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Kostnader i samband med städdagar		
	Snöröjning & sandning	3 911	4 409
	Städning, extra i trapphus	57 554	256 112
	Hyra av entrémattor	12 000	6 000
	Städmaterial	37 274	35 100
	Övriga serviceavtal	1 433	0
	Övriga besiktningar/kontroller/radonmätning	16 506	16 306
	El	7 000	11 132
	Uppvärmning olja	538 316	677 317
	Vatten	0	11 891
	Avfallshantering	353 477	372 648
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	159 840	148 277
	Kabel-TV	167 152	156 925
	Bredband	107 936	96 683
	Fastighetsskatt för lokaler/garage	86 400	86 400
	Fastighetsavgift för bostäder	22 320	22 320
	Öresutjämning	102 888	99 144
	Summa	0	-1
		1 674 007	2 000 663

Övriga serviceavtal avser underhåll/service av undercentral.

Den direkta kostnaden för uppvärmning har minskat kraftigt. Detta då oljepannan har utrangerats i och med att den har blivit ersatt med en elpanna som ska fungera som komplement till bergvärmnen som har effektiviserats genom investering i frånluftsvärmeåtervinning. Elpriset har dessutom varit mycket lågt under 2020.

Att kostnaden för kabel-TV är högre än föregående år beror på att problem förekom under 2019 som medförde viss avgiftsreducering efter överenskommelse.

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier		
	Förbrukningsmaterial	14 402	7 420
	Drivmedel	2 164	1 485
	Kostnader för släpvagn och maskiner	905	1 169
	Bankkostnader	909	446
	Kontorsmaterial	3 331	2 938
	Telefon, porto & hemsida	2 268	366
	Föreningsstämma och föreningsgemensamma aktiviteter	11 357	8 922
	Styrelsemöten	0	6 892
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	7 253	804
	Ekonomisk förvaltning, kostnader utöver avtal	103 751	100 000
	Övriga externa kostnader	0	6 556
	Föreningsavgifter	3 401	4 747
	Revisionsarvode	6 580	6 460
	Uppdatering av underhållsplan	15 250	18 750
	Upprättande av obligatorisk energideklaration	8 750	0
	Summa	11 875	0
		192 196	166 955

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser julbelysning, sopkärl, magasinkärra, högtryck och brandvarnare.

Föreningen har sedan april en ny hemsida.

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden		
	Lön, fastighets-/trädgårdsskötsel	72 000	72 000
	Lön, lokalvård	34 400	59 200
	Lön/arvode vicevärd	93 048	93 368
	Övriga löner/ersättningar	10 000	10 000
	Bilersättning	8 800	12 160
	Sociala avgifter	111	426
	Försäkring för anställda	33 694	44 000
	Summa	200	200
		252 253	291 354

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	19 361 013	10 044 523
	Omklassificering från ny-, till- och ombyggnation	0	9 316 490
	Utgående anskaffningsvärden	19 361 013	19 361 013
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 512 219	-4 888 556
	Omklassificering från ny-, till- och ombyggnation	0	-196 567
	Årets avskrivningar byggnader	-427 096	-427 096
	Utgående avskrivningar	-5 939 315	-5 512 219
	Ingående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	1 970 294	1 970 294
	Utgående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	1 970 294	1 970 294
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-768 398	-684 791
	Årets avskrivningar markanläggningar	-83 606	-83 607
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-852 004	-768 398
	Redovisat värde	14 539 988	15 050 690

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till totalt 68.832.000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 47.583.000 kr och markvärdet 21.249.000 kr. Lokalernas (garagens) taxeringsvärde uppgår till 2.232.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 66.600.000 kr.

T.o.m. 2018 har tilläggsisolering av vindar samt ny-, till- och ombyggnation av balkonger redovisats som specifika poster i balansräkningen. Fr.o.m. 2019 har dessa poster omklassificerats så att de numera ingår som en del i byggnadernas värde. Tilläggsisolering av vindarna gjordes år 2017 och avskrivningstiden uppgår till 40 år. Ny-, till- och ombyggnation av balkonger färdigställdes under 2018 och har en avskrivningstid på 50 år. De ursprungliga byggnaderna har en avskrivningstid på 42 år.

Markens anskaffningsvärde uppgår till 1.094.381 kr och är inte föremål för avskrivning. En eventuell värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning. Markanläggningar avser anläggning av p-platser år 2007 samt renovering av trappor och räcken år 2011. Dessa skrivs av över 20 respektive 10 år.

Not 8	Bergvärmeinstallation	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		
	Utgående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
		2 769 760	2 769 760
	Ingående avskrivningar		
		-1 791 450	-1 652 962
	Årets avskrivningar		
	Utgående avskrivningar	-138 488	-138 488
		-1 929 938	-1 791 450
	Redovisat värde	839 822	978 310

Avskrivningstiden för bergvärmeinstallationen uppgår till 20 år.

Not 9	Ventilationsanläggning	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		
	Utgående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
		1 132 982	1 132 982
	Ingående avskrivningar		
		-245 758	-223 098
	Årets avskrivningar		
	Utgående avskrivningar	-22 660	-22 660
		-268 418	-245 758
	Redovisat värde	864 564	887 224

Avskrivningstiden för ventilationsanläggningen uppgår till 50 år.

Not 10	Installation av frånluftsvärmeåtervinning	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		
		3 160 952	0
	Inköp		
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	193 750	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	3 160 952
		3 354 702	3 160 952
	Ingående avskrivningar		
		-158 048	0
	Årets avskrivningar		
	Utgående avskrivningar	-167 736	-158 048
		-325 784	-158 048
	Redovisat värde	3 028 918	3 002 904

Installationen av frånluftsvärmeåtervinningen och elpanna som ska effektivisera bergvärmeanläggningen färdigställdes

140

under 2019. Under 2020 har denna investering kompletterats med grävning för elkabel för att utöka effekten från 125 till 500 ampere. Avskrivningstiden för anläggningen har bedömts till 20 år.

Not 11	Maskiner	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Inköp		
	Utgående anskaffningsvärden	57 995	0
		57 995	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar		
	Utgående avskrivningar	-11 599	0
		-11 599	0
	Redovisat värde	46 396	0

Årets inköp avser ny gräsklippare. Avskrivningstiden uppgår till 5 år.

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,90 %	6 341 440	6 341 440
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2022-02-25, ränta 1,35 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-02-23, ränta 1,59 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-12-20, ränta 1,44 %	2 595 000	2 617 500
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-6 341 440	-6 341 440
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-30 000	-60 000
	Summa	16 565 000	16 557 500

Den största delen av de totala lånen har under 2019 bundits på löptider på 3-5 år då ränteläget bedömdes vara lågt. Ca. 30 % av lånen har även fortsättningsvis tremånadersränta. Den del av lånen som förfaller senare än 5 år från räkenskapsårets utgång uppgår till 0 kr.

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 6.341.440 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Föreningen amorterar löpande normalt 60.000 kr per år. Det lån som villkorsändras under 2021 har en planlagd amortering på 30.000 kr per år. När ekonomin så tillåter görs extraamorteringar.

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 057 000	23 057 000
	Summa ställda säkerheter	23 057 000	23 057 000

1/10

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter budgetarbete hösten 2020 var styrelsens plan att genomföra en större extraamortering på lånen under 2021. Denna har fått skjutas på framtiden då kapitalet har behövts och kommer att behövas till ett antal större arbeten under 2021.

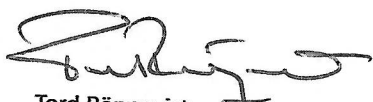
Dels har fullständigt byte gjorts av belysningsarmaturer till LED med rörelsedetektorer under januari 2021. Byte har gjorts i trapphus och källargångar samt av fasadbelysning och lyktstolpar vid parkeringen. Åtgärden beräknas sänka elkostnaden framöver.

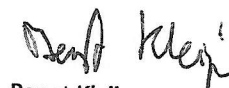
Efter kontroll på vindarna har fuktskador upptäckts på taket i C-huset. Skadorna och det dåliga skicket på pannorna är så omfattande att beslut har fattats om att omläggning av hela taket är nödvändigt. Arbetet har påbörjats i mars 2021 och beräknas att ta 4-5 veckor.

Vissa problem har funnits med avloppstammarna. För att få en bättre bild av skicket på stammarna har filmning gjorts av 25 köksavlopp. Entreprenörer kommer att kontaktas för offerter avseende eventuell relining av stammarna.

UNDERSKRIFTER

Gustavsberg den 30/3 - 2021

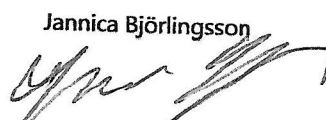

Tord Rönqvist


Bengt Kleijn

Anders Svensson


Susanne Larsson


Rune Wåglund


Jannica Björklund


Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2021


Robert Dohrman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Matrosen
Org.nr 714000-0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 revisionssed 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 de 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. De 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 misstag, 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Matrosen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

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 eller förlust, 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 eller förlust 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 eller förlust 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 eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värmdö den 12 april 2021

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor