

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Matrosen på Norra Älvstranden
Org nr: 769617-6572



Dagordning vid årsstämma

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämma behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och suppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Matrosen Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-31.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader och lägre räntekostnader.

Räntekostnaderna har minskat, tack vare bättre lånevillkor och amorteringar.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 24 000 kr tack vare lägre räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 530 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 011 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 73 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är förvärvade 2010.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	8
2 r o k	8
3 r o k	38
4 r o k	19
Totalt	73

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	1
Garage	55

Total bostadsarea 6 187 m²

Total Lokalarea 41 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 41m²

Årets taxeringsvärde 217 415 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 217 415 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Butik	41

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,51 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Kaptenen	Samfällighetjänster
Eriksberg samfällighet	Sophantering
Telia	Fiberanslutning
Kone	Hisservice
Kiwa	Hiss besiktning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Kaptenen.

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 170 tkr och planerat underhåll för 26 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 550 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 89 kr/m².

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 358 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 72 tkr (58 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 525 tkr (85 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Installationer låssystem	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, kr
Installationer, rensning ventilationskanaler	6 000
Huskropp utvändigt, fasadarbeten	19 761

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av putsad sockel	2021	20 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Edelton	Ordförande	2021
Dan Gavelli	Sekreterare	2021
Elisabet Englund	Kassör	2021
Ulf Enberg	Ledamot	2021
Erik Martinsson	Ledamot	2021
Jesper Paulsson	Ledamot	2021
Rebecca Schönmänn	Ledamot	2021
Jessica Fagerberg	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Larsson	Suppleant	2021
Carl-David Andersson	Suppleant	2021
Nezihcan Zivaliogl	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2021
Peter Strömvall	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Björnefors, sammankallande	2021
Petter Skog Brink	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin, trots Covid-19 pandemin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 2% avgifthöjning från 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 549 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 087	4 010	4 012	4 003	4 003
Resultat efter finansiella poster	482	-213	443	421	-69
Resultat exklusive avskrivningar	2 011	1 348	1 950	1 927	1 437
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 486	868	1 550	1 527	1 063
Balansomslutning	248 101	249 345	251 308	252 510	253 670
Soliditet %	84	83	83	82	81
Likviditet %	15	11	103	96	99
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	549	538	538	538	538
Driftkostnader, kr/m ²	286	364	254	233	221
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	282	268	252	230	218
Ränta, kr/m ²	50	45	57	66	161
Underhållsfond, kr/m ²	329	248	273	207	146
Lån, kr/m ²	6 401	6 705	6 967	7 241	7 445

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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 995 000	132 405 000	0	1 538 288	-1 527 135	-162 731
Disposition enl. årsstämmobeslut					-162 731	162 731
Reservering underhållsfond				525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-25 761	25 761	
Årets resultat						481 800
Vid årets slut	74 995 000	132 405 000	0	2 037 527	-2 189 105	481 800

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 689 865
Årets resultat	481 800
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 761
Summa	-1 707 305

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 707 305
--	--------------------

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	4 087 286	4 009 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 390	199 842
Summa rörelseintäkter		4 289 676	4 209 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 773 228	-2 252 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 973	-140 485
Personalkostnader	Not 6	-54 712	-120 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 529 621	-1 510 623
Summa rörelsekostnader		-3 503 535	-4 023 785
Rörelseresultat		786 142	185 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 333	4 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-307 675	-352 839
Summa finansiella poster		-304 342	-348 634
Resultat efter finansiella poster		481 800	-162 731
Årets resultat		481 800	-162 731

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	245 693 460	247 200 283
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	201 381	224 179
Summa materiella anläggningstillgångar		245 894 841	247 424 462
Summa anläggningstillgångar		245 894 841	247 424 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	5
Övriga fordringar	Not 13	3 928	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	69 252	232 879
Summa kortfristiga fordringar		73 180	232 948
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 132 549	1 687 124
Summa kassa och bank		2 132 549	1 687 124
Summa omsättningstillgångar		2 205 729	1 920 073
Summa tillgångar		248 100 571	249 344 535

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 400 000	207 400 000
Fond för yttre underhåll		2 037 527	1 538 288
Summa bundet eget kapital		209 437 527	208 938 288
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 189 104	-1 527 135
Årets resultat		481 800	-162 731
Summa fritt eget kapital		-1 707 305	-1 689 865
Summa eget kapital		207 730 223	207 248 423
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 510 130	25 184 789
Summa långfristiga skulder		25 510 130	25 184 789
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 355 789	16 301 130
Leverantörsskulder	Not 17	15 863	76 665
Skatteskulder	Not 18	16 948	17 366
Övriga skulder	Not 19	15 073	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	456 545	501 162
Summa kortfristiga skulder		14 860 218	16 911 323
Summa eget kapital och skulder		248 100 571	249 344 535

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	120 år
Installationer	Linjär	10 år

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	3 394 975	3 330 720
Hyrer, lokaler	61 524	60 312
Hyrer, garage	616 307	615 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-539	-7 082
Elavgifter	5 023	0
Debiterad fastighetsskatt-	9 996	9 996
Summa nettoomsättning	4 087 286	4 009 846

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	183 750	183 960
Övriga ersättningar	17 198	15 469
Fakturerade kostnader	720	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-7
Övriga rörelseintäkter	720	420
Summa övriga rörelseintäkter	202 390	199 842

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-25 761	-592 325
Reparationer	-169 998	-146 755
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 309	-104 411
Samfällighetsavgifter	-845 774	-845 340
Försäkringspremier	-66 778	-60 881
Kabel- och digital-TV	-187 912	-186 622
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 406	0
Serviceavtal	-4 812	0
Obligatoriska besiktningar	-16 744	-10 244
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 025	-219
Snö- och halkbekämpning	0	-34 157
Ersättningar till hyresgäster	-304	0
Förbrukningsinventarier	-110	-646
Sophantering och återvinning	-95 631	-80 128
Förvaltningsarvode drift	-224 664	-190 823
Summa driftskostnader	-1 773 228	-2 252 550

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-975	-736
Förvaltningsarvode administration	-91 272	-87 252
Lokalkostnader	-1 300	-1 300
IT-kostnader	-5 592	-5 696
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-2 375	-5 375
Kreditupplysningar	-900	-120
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 796	-18 291
Kontorsmateriel	-200	0
Telefon och porto	-1 636	-2 368
Köpta tjänster	-5 148	-313
Bankkostnader	-2 030	-2 060
Övriga externa kostnader	-1 500	-850
Summa övriga externa kostnader	-145 973	-140 485

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-90 950
Periodisering arvoden i bokslut	45 700	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 800	-2 800
Sociala kostnader, periodisering bokslut	-7 612	-26 377
Summa personalkostnader	-54 712	-120 127

Periodisering av arvoden och soc avgifter t o m 2020 12 31 är justerade korrekt under 2020.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 506 823	-1 506 823
Avskrivning Installationer	-22 798	-3 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 529 621	-1 510 623

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 297	4 205
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 333	4 205

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 382	-348 479
Övriga räntekostnader	-293	-4 360
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-307 675	-352 839

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	176 675 000	176 675 000
Mark	80 000 000	80 000 000
	256 675 000	256 675 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	256 675 000	256 675 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 474 717	-7 967 894
	-9 474 717	-7 967 894

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 506 823	-1 506 823
	-1 506 823	-1 506 823

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 981 540	-9 474 717
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	245 693 460	247 200 283
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	165 693 460	167 200 283
Mark	80 000 000	80 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	212 000 000	212 000 000
Lokaler	5 415 000	5 415 000

Totalt taxeringsvärde

	217 415 000	217 415 000
--	--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>128 200 000</i>	<i>128 200 000</i>
------------------------	--------------------	--------------------

<i>varav mark</i>	<i>89 215 000</i>	<i>89 215 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	227 979	227 979
	227 979	227 979
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 798	-3 800
	-22 798	-3 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 598	-3 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	201 381	224 179
Varav		
Installationer	201 381	224 179

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	5

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 928	64
Summa övriga fordringar	3 928	64

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 301	10 273
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 226	31 327
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 725	191 279
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 252	232 879

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 189 694	986 397
Transaktionskonto	937 856	695 728
Summa kassa och bank	2 132 549	1 687 124

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 865 919	41 485 919
Nästa års låneförfall samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 355 789	-16 301 130
Långfristig skuld vid årets slut	25 510 130	25 184 789

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-06-17	13 466 130,00	-13 196 130,00	270 000,00	0,00
NORDEA**	0,95%	2021-08-18	13 535 789,00	0,00	400 000,00	13 135 789,00
NORDEA	0,60%	2022-06-15	0,00	13 196 130,00	270 000,00	12 926 130,00
NORDEA	0,60%	2023-09-20	14 484 000,00	0,00	680 000,00	13 804 000,00
Summa			41 485 919,00	0,00	1 620 000,00	39 865 919,00

*Senast kända räntesatser

****Direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 13 135 789 kr samt nästa års amorteringar som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.**

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	15 863	76 665
Summa leverantörsskulder	15 863	76 665

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	16 948	17 366
Summa skatteskulder	16 948	17 366

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	15 000	15 000
Skuld för moms	73	0
Summa övriga skulder	15 073	15 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 861	32 164
Upplupna räntekostnader	14 682	13 953
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	47 300	93 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 799	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	358 903	344 045
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 545	501 162

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 275 000	49 275 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-04-30

Ort och datum

Jan Edelson

Dan Gavelli

Ulf Enberg

Erik Martinsson

Jesper Paulsson

Elisabet Englund

Jessica Fagerberg

Rebecca Schönmänn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Joachim Björklund

Auktoriserad revisor

Peter Strömwall

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden, org.nr 769617-6572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 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 förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Matrosen på Norra Älvstranden för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 12 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Joachim Björklund
Auktoriserad revisor


Peter Strömvall
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

För vår förening blev 2020 ett bättre år än 2019 och vi uppvisar ett positivt resultat före avsättning till underhållsfonden. Reparationskostnaderna blev något högre än förväntat. Samma gäller sophanteringen. Vi gjorde även en brandskyddsgenomgång. Dessa ökade kostnader kompenseras av lägre räntekostnader och av att Samfälligheten Kaptenen tog kostnaden för snöröjning. Vi kan för 2020 för första gången avsätta det belopp som fastställts i underhållsplanen, dvs 525.000. Detta behövs för att vi på sikt ska kunna hålla vår fastighet i gott skick. Samfälligheten Kaptenen har haft oförändrad avgift från starten 2011, trots att kostnaderna gått upp. En del kontrakt index uppräknas varje år, medan annat såsom värme, vatten, gemensam el kan variera avsevärt. Under 2020 gjorde Kaptenen reparationer i garaget, vilket också ökade kostnaderna. Därför blev det omöjligt att inför 2021 behålla avgiften oförändrad, och Kaptenen aviserade om en årlig höjning som motsvarade 4% av våra månadsavgifter för lägenheterna. Matrosens avtal är också till viss del indexreglerade, och det finns inga kostnader som kan dras ner i nödvändig omfattning. Inte heller kan vi hoppas på att räntenivån ska sjunka ytterligare. Vår förening blev därför tvungen att göra en höjning av avgifterna, och styrelsen enades om att höja med 2% från januari 2021. Även efter denna höjning ligger våra avgifter bland de lägre i området. Vi har under åren ökat våra amorteringar allteftersom räntan gått ner från 4,83% som högst till 0,6% som lägst. Under 2020 passerade vi en milstolpe: Våra tre lån är nu sammanlagt under 40 miljoner. Från början var de närmare 50 miljoner, så vi har amorterat rejält, vilket kommer att gynna oss när räntorna så småningom går upp. Vår likviditet är mycket god och förväntas vara så även under det kommande året. Under året har hållits nio protokollförda styrelsemöten och de viktigaste punkterna som avhandlats är:

- Monterat ett fartgupp för att öka säkerheten i anslutning till garageporten.
- En radiomottagare har monterats på garageporten och det går nu att öppna garageporten med fjärrkontroll.
- Budget för 2021 har fastställts. 2% höjning av årsavgifterna görs för 2021.

Under året har användandet av ladd platser ökat och vi är nu uppe i 7st.

Vi har haft full beläggning på våra platser och periodvis hyrt ut platser till BRF Styrmannen då vi inte haft någon kö i vår egen förening.

Tillsammans med föreningen Styrmannen bildar vi Samfälligheten Kaptenen. Kaptenen har hand om de gemensamma ytorna det vill säga garaget och gården. Våra representanter i Kaptenens styrelse är Jessica Fagerberg och Ulf Enberg. Våra kostnader för värme, vatten och gemensam el betalas via Kaptenen, likaså fastighetsskötsel som utförs av Riksbyggen

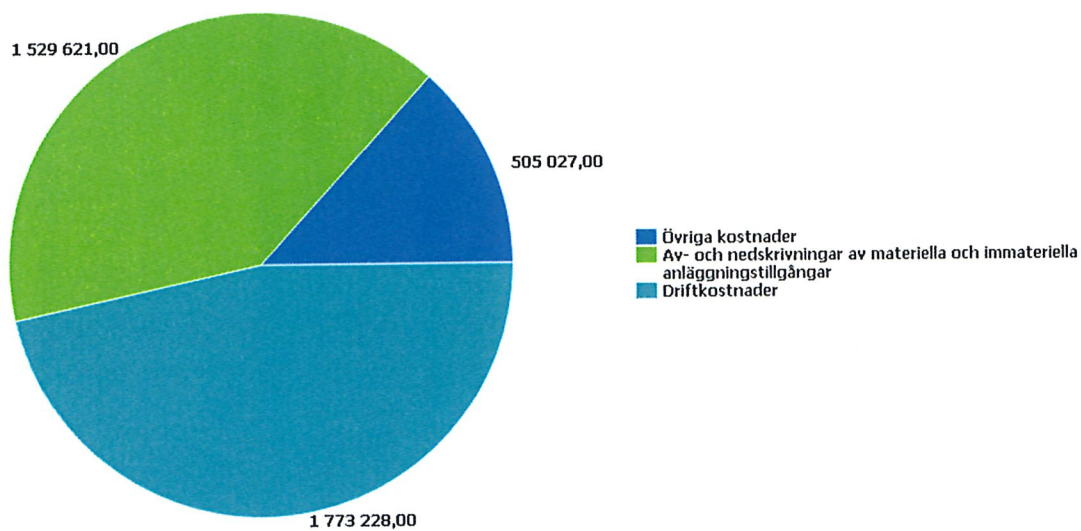
Föreningen ingår i Eriksbergs Samfällighet, som har hand om sophanteringen för ca 5000 hushåll på Eriksberg. Det innebär att vi källsorterar, våra tidningar och vårt matavfall tas omhand speciellt och ger Eriksbergs Samfällighet en viss intäkt. Soporna går under jorden i slutna rörsystem till sopsugen på Eriksberg, så att transporten sker mer miljövänligt än med sopbilar.

På årsstämman den 11 juni deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Tre nyhetsbrev och ett antal informations brev har skickats ut via mail till föreningens medlemmar, där har vi fortlöpande informerat om nyheter från Matrosen och Kaptenen.

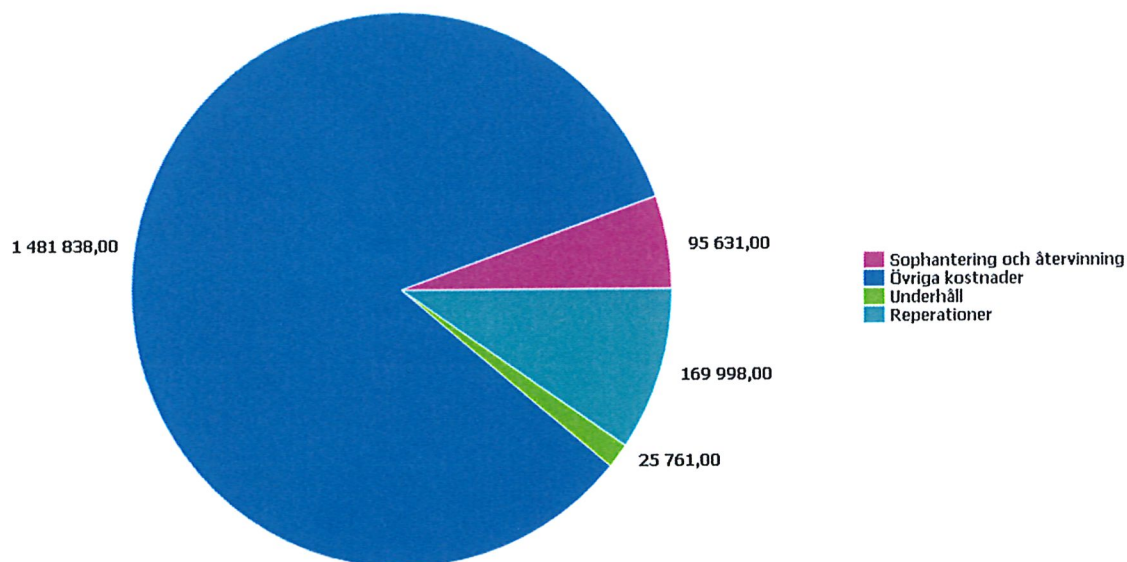
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 773 228	2 252 550
Övriga externa kostnader	145 973	140 485
Personalkostnader	54 712	120 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 529 621	1 510 623
Finansiella poster	304 342	348 634
Summa kostnader	3 807 877	4 372 419



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	165 636	165 631
Trädgårdsskötsel grundavtal	44 986	10 695
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	16 789
Systematiskt brandskyddsarbete	15 406	0
Serviceavtal	4 812	0
Inre skötsel/städ grund	14 041	-2 293
Hissbesiktning	16 744	10 244
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 025	219
Snö- och halkbekämpning	0	34 157
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	746	1 563
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	19 582
Rep utgift mtrl inköp markytor	1 638	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2 799	720
Rep lokaler utg för köpta tj	1 237	2 486
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 994	-9 950
Rep install utg för köpta tj El	0	11 938
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	369	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	121 166	119 321
Rep install utg för köpta tj Låssystem	39 048	1 094
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	6 000	48 575
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	543 750
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	19 761	0
Sophämtning	95 631	80 128
Fastighetsförsäkring	66 778	60 881
Ersättningar till hyresgäster	304	0
Samfällighetsavgifter	845 774	845 340
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	187 912	186 622
Fastighetsskatt	106 309	104 411
Förbrukningsmaterial	110	646
Summa driftkostnader	1 773 228	2 252 550



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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 22 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Matrosen Norra Älvstranden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Matrosen Norra Älvstranden 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