

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Matrosen på Norra Älvstranden
Org nr: 769617-6572



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Matrosen Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 sämre än föregående år p g a. högre underhållskostnader.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 381 tkr p g a ökade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 11%. Detta beror främst på ändringen av definitionen på kortfristiga skulder, se not 16.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 511 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 348 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.

Fastigheterna är försäkrade 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 m ²
Total lokalarea	41 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 41m²

Årets taxeringsvärde	217 415 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	169 926 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Butik	41

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,50 % 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
Eriksbergs samfällighet	Sophantering
Telia	Fiberanslutning
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning

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 147 tkr och planerat underhåll för 592 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 850 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 85 kr/m².

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 358 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 72 tkr (10 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (72 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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	592 325

Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll/ Byte av enstaka spruckna fönsterfogar	2020	15 000 kr
Tvätt enstaka putsytor	2020	9 000 kr
Målningsarbeten	2021	209 000 kr
Tvätt entrétak	2021	5 000 kr
Fönster	2021	50 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Edelson	Ordförande	2020
Håkan Nordqvist	Sekreterare	2020
Elisabet Englund	Ledamot	2020
Ulf Enberg	Ledamot	2020
Jesper Paulsson	Ledamot	2020
Rebecca Schönemann	Ledamot	2020
Erik Martinsson	Ledamot	2020
Jessica Fagerberg	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-David Andersson	Suppleant	2020
Björn Larsson	Suppleant	2020
Nezihcan Zivalioglu	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2020
Peter Strömvall	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Björnefors, sammankallande	2020
Petter Brink	2020
Dan Gavelli	2020

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens har inte ändrat årsavgift sedan bildandet av bostadsrättsföreningen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter med 2% fr o m 2020 01 01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 538 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 010	4 012	4 003	4 003	4 006
Resultat efter finansiella poster	-213	443	421	-69	-412
Resultat exklusive avskrivningar	1 348	1 950	1 927	1 437	1 094
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	868	1 550	1 527	1 063	907
Balansomslutning	249 345	251 308	252 510	253 670	255 308
Soliditet %	83	83	82	81	81
Likviditet %	11	103	96	99	105
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	538	538	538	538	538
Driftkostnader, kr/m ²	364	254	233	221	220
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	224	252	230	218	219
Ränta, kr/m ²	45	57	66	161	223
Underhållsfond, kr/m ²	248	273	207	146	89
Lån, kr/m ²	6 705	6 967	7 241	7 445	7 655

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 inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 995 000	132 405 000	0	1 680 613	-2 046 778	377 318
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					377 318	-377 318
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-592 325	592 325	
Årets resultat						-162 731
Vid årets slut	74 995 000	132 405 000	0	1 538 288	-1 527 135	-162 731

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 669 460
Årets resultat	-162 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	592 325
Summa	-1 689 865

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 689 865**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 009 846	4 012 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	199 842	231 013
Summa rörelseintäkter		4 209 688	4 243 511
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 252 550	-1 571 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 485	-318 124
Personalkostnader	Not 6	-120 127	-119 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 510 623	-1 506 823
Summa rörelsekostnader		-4 023 785	-3 516 037
Rörelseresultat		185 903	727 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 205	5 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-352 839	-355 404
Summa finansiella poster		-348 634	-350 156
Resultat efter finansiella poster		-162 731	377 318
Årets resultat		-162 731	377 318

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	247 200 283	248 707 106
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	224 179	0
Summa materiella anläggningstillgångar		247 424 462	248 707 106
Summa anläggningstillgångar		247 424 462	248 707 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	5	-487
Övriga fordringar	Not 13	64	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	232 879	40 464
Summa kortfristiga fordringar		232 948	40 081
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 687 124	2 561 463
Summa kassa och bank		1 687 124	2 561 463
Summa omsättningstillgångar		1 920 073	2 601 544
Summa tillgångar		249 344 535	251 308 650

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 400 000	207 400 000
Fond för yttre underhåll		1 538 288	1 680 613
Summa bundet eget kapital		208 938 288	209 080 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 527 135	-2 046 778
Årets resultat		-162 731	377 318
Summa fritt eget kapital		-1 689 865	-1 669 460
Summa eget kapital		207 248 423	207 411 154
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 184 789	41 410 919
Summa långfristiga skulder		25 184 789	41 410 919
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 301 130	1 695 000
Leverantörsskulder	Not 17	76 665	93 493
Skatteskulder	Not 18	17 366	195 282
Övriga skulder	Not 19	15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	501 162	487 802
Summa kortfristiga skulder		16 911 323	2 486 577
Summa eget kapital och skulder		249 344 535	251 308 650

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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 330 720	3 330 720
Hyror, lokaler	60 312	59 125
Hyror, garage	615 900	615 031
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 082	-1 958
Debiterad fastighetsskatt-	9 996	9 580
Summa nettoomsättning	4 009 846	4 012 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	183 960	183 960
Övriga ersättningar	15 469	25 444
Fakturerade kostnader	0	1 560
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Övriga rörelseintäkter	420	4 659
Försäkringsersättningar	0	15 390
Summa övriga rörelseintäkter	199 842	231 013

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-592 325	0
Reparationer	-146 755	-192 692
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 411	-98 061
Samfällighetsavgifter	-845 340	-846 005
Försäkringspremier	-60 881	-56 372
Kabel- och digital-TV	-186 622	0
Obligatoriska besiktningar	-10 244	-18 308
Övriga utgifter, köpta tjänster	-219	0
Snö- och halkbekämpning	-34 157	-42 034
Förbrukningsinventarier	-646	0
Sophantering och återvinning	-80 128	-87 047
Förvaltningsarvode drift	-190 823	-230 979
Summa driftkostnader	-2 252 550	-1 571 498

Digital Tv/Internet gruppanslutningar kostnader redovisas som driftkostnader fr o m 2019.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-736	0
Förvaltningsarvode administration	-87 252	-85 172
Lokalkostnader	-1 300	-1 300
IT-kostnader	-5 696	-182 888
Arvode, yrkesrevisorer	-16 125	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 375	-3 000
Kreditupplysningar	-120	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 291	-26 339
Kontorsmateriel	0	-450
Telefon och porto	-2 368	0
Köpta tjänster	-313	-625
Bankkostnader	-2 060	-1 950
Övriga externa kostnader	-850	0
Summa övriga externa kostnader	-140 485	-318 124

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-90 950	-91 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 800	0
Sociala kostnader	-26 377	-28 592
Summa personalkostnader	-120 127	-119 592

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 506 823	-1 506 823
Avskrivning Installationer	-3 800	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 510 623	-1 506 823

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 205	5 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 205	5 248

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-348 479	-354 869
Övriga räntekostnader	-4 360	-535
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-352 839	-355 404

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 967 894	-6 461 071
	- 7 967 894	- 6 461 071

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

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

Restvärde enligt plan vid årets slut

	247 200 283	248 707 106
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	167 200 283	168 707 106
Mark	80 000 000	80 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	212 000 000	165 000 000
Lokaler	5 415 000	4 926 000

Totalt taxeringsvärde

	217 415 000	169 926 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<i>128 200 000</i>	<i>111 779 000</i>
--	--------------------	--------------------

varav mark

	<i>89 215 000</i>	<i>58 147 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	227 979	0
	227 979	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 800	0
	- 3 800	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 800	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	224 179	0
Varav		
Installationer	224 179	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5	-487
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5	-487

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	64	104
Summa övriga fordringar	64	104

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 273	9 512
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 327	30 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 279	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 879	40 464

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	986 397	1 532 192
Transaktionskonto	695 728	1 024 271
Summa kassa och bank	1 687 124	2 561 463

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	41 485 919	43 105 919
Nästa års låneförfall och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 301 130	-1 695 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 184 789	41 410 919

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2019-09-28	15 164 000,00	-14 654 000,00	510 000,00	0,00
NORDEA**	0,84%	2020-06-17	14 006 130,00	0,00	540 000,00	13 466 130,00
NORDEA	0,95%	2021-08-18	13 935 789,00	0,00	400 000,00	13 535 789,00
NORDEA	0,60%	2023-09-20	0,00	14 654 000,00	170 000,00	14 484 000,00
Summa			43 105 919,00	0,00	1 620 000,00	41 485 919,00

*Senast kända räntesatser

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 13 466 130 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 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	76 665	93 493
Summa leverantörskulder	76 665	93 493

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	104 411	98 061
Summa skatteskulder	104 411	98 061

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	15 000	15 000
Summa övriga skulder	15 000	15 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 164	32 164
Upplupna räntekostnader	13 953	14 245
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	93 000	90 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	52 998
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	344 045	280 145
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	501 162	487 802

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 275 000	49 275 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

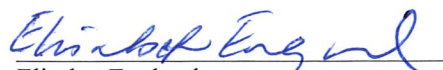
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-04-01
Ort och datum


Jan Edelson


Håkan Nordqvist


Elisabet Englund


Ulf Enberg

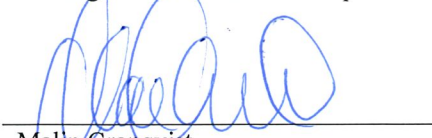

Erik Martinsson


Jesper Paulsson


Rebecca Schönmänn


Jessica Fagerberg

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2020-05-07
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Malin Granqvist
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Peter Strömwall, Föreningsvald 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 2019.

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 2019 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 revisorssed 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 årsredovisningen 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. 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 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 2019 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:

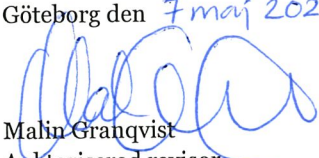
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 7 maj 2020


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Peter Strömvall
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Föreningens ekonomi har gynnats av det fortsatt låga ränteläget. Under 2019 såg vi en marginell sänkning av räntenivån och vi omsatte ett lån till 0,11% lägre ränta. När det var dags att omförhandla ett av våra tre lån, beslutade vi att binda lånet på fyra år. Räntan blev 0,6%. Vi tillämpar fortsatt policyn att ränta + amortering ska vara ca 4,5%. Det gör oss mindre räntekänsliga allteftersom lånen minskar.

I samband med budgetarbetet beslutade vi att höja årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2020. Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2011 på grund av ett gynnsamt ränteläge som kompenserat för ökade kostnader i övrigt, men nu kan vi knappast räkna med sjunkande räntor längre. Våra förvaltningsavtal är indexreglerade och går upp ett par procent varje år. Vi måste också öka avsättningen till fonden för yttre underhåll till den nivå som rekommenderas i den framtagna underhållsplanen. Årets avsättning föreslås bli 450 000 kr.

Planerat underhåll för 2020 är kontroll och eventuellt byte av enstaka spruckna fönsterfogar, samt tvätt av enstaka putsytor.

Fyra styrelseledamöter och en suppleant avgick vid stämman 2019, sex nya ledamöter och tre nya suppleanter invaldes och styrelsearbetet har kunnat delas upp på fler ledamöter.

Under året har hållits sju protokollförda styrelsemöten och de viktigaste punkterna som avhandlats är:

- Nytt portkods-system
- Nytt avtal med Telia och nya tillhörande boxar
- 10 ladd stationer med dubbeluttag har installerats i garaget. Just nu är det två stycken som använder ladd stationerna och det ser ut att bli fler framöver.
- Lister har monterats längs med väggarna för att minimera att vatten från bilarna rinner ner mellan vägg och golv
- Problemet med att Internet slogs ut på Ångaren Ernas gata 2 och 4 i samband med markbelysningen
- Rensat upp gården från gamla cyklar
- Ventilationskontroll har gjorts
- Luftfilter i lägenheter har bytts
- Andrahandsuthyrningar: en ny har godkänts.
- Budget för 2020 har fastställts. 2% höjning av årsavgifterna görs för 2020
- Uppdatering av vår hemsida brfmatrosen.com.

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. Vår årsavgift till Kaptenen har varit oförändrad sedan 2011.

Föreningen ingår i Eriksbergs Samfällighet, som har hand om sophantering 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.

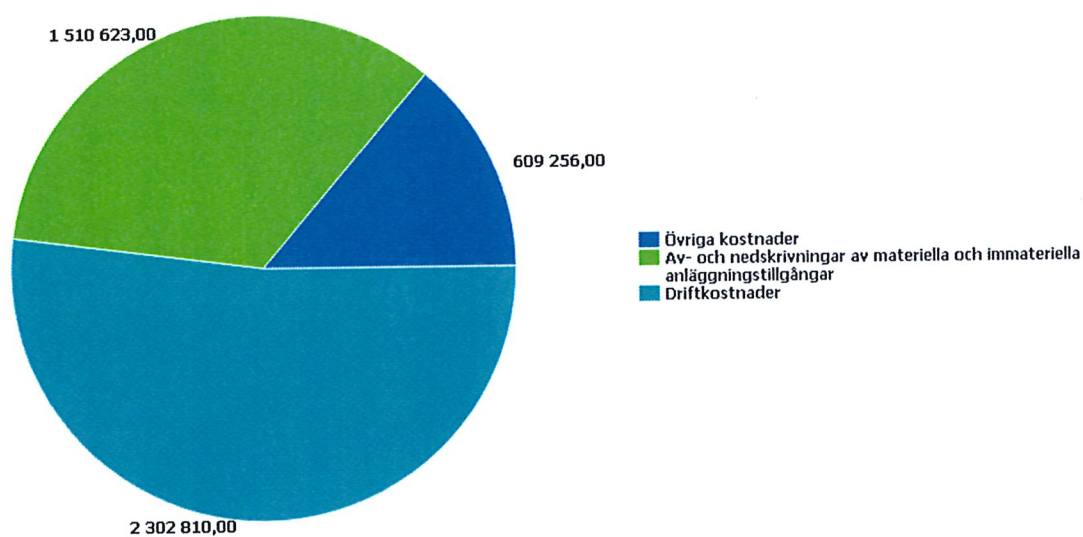
På årsstämman i slutet av maj deltog 28 medlemmar.

En motion hade inkommit gällande uppsättning av staket runt uteplatserna. Stämman antog den inkomna motionen i enlighet med styrelsens yttrande. Det innebär att de som vill sätta upp staket ska söka styrelsens godkännande för den planerade utformningen.

Fyra nyhetsbrev har skickats ut via mail till föreningens medlemmar, och där har vi fortlöpande informerat om nyheter från Matrosen och Kaptenen.

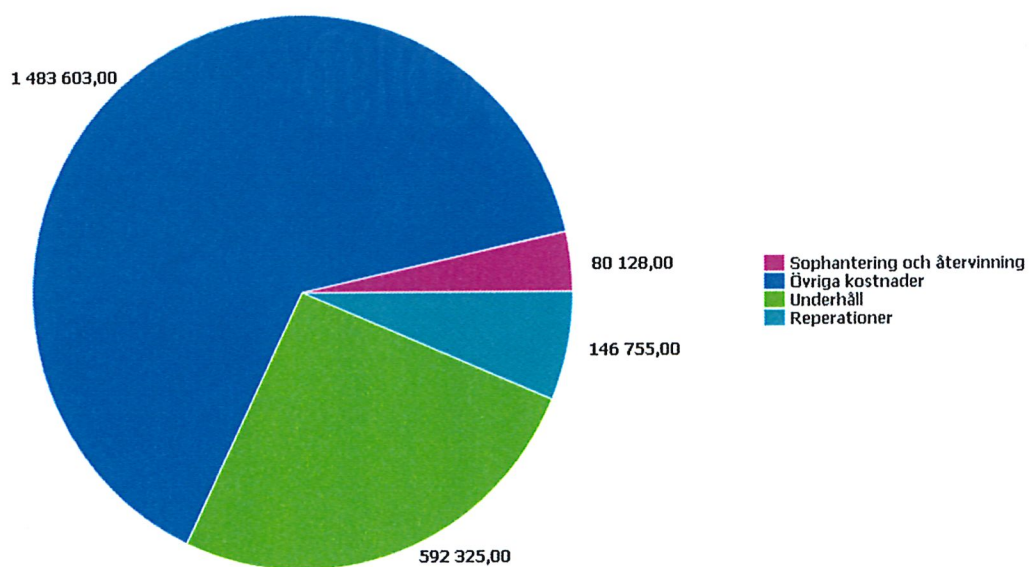
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 252 550	1 571 498
Övriga externa kostnader	140 485	318 124
Personalkostnader	120 127	119 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 510 623	1 506 823
Finansiella poster	348 644	350 156
Summa kostnader	4 372 419	3 866 193



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Reparationer	146 755	192 692
Underhåll	592 325	8 465
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	104 411	98 061
Samfällighetsavgift	845 340	846 005
Försäkringspremier	60 881	56 372
Digitala tjänster	186 622	178 842
Fastighetsskötsel	165 631	188 320
Trädgårdsskötsel	27 485	40 365
Obligatoriska besiktningar	10 244	9 843
Övriga utgifter, köpta tjänster	219	2 293
Snö- och halkbekämpning	34 156	42 035
Sophämtning och återvinning	80 128	87 047
Summa driftkostnader	2 252 550	1 750 340



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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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

