

Årsredovisning

BRF MATROSEN PÅ
NORRA ÄLVSTRANDEN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769617-6572

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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 stämman 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 suppleanter
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MATROSEN PÅ
NORRA ÄLVSTRANDEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Kerstin Brolén	Stämman	2014
Pontus Lagerström	Stämman	2014
Mela Brink	Stämman	2014
Elisabet Englund	Stämman	2014
Mirna Zunic	Stämman	2014

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Björn Larsson	Stämman	2014
Simon Atlassi	Stämman	2014

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Stämman	2014
Greger Planthtin	Stämman	2014

Greger Planthtin avsa sig sitt uppdrag under april månad 2014.

Revisorssuppleanter

Klas Eriksson	Stämman
Peter Strömvall	Stämman

Valberedning

Aliki Bacos	Stämman
Kenneth Amstad	Stämman
Vida Kolewska	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 40:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 73 lägenheter uppförda. Byggnaderna förvärvades 2010.

Total bostadsarea:	6 187 kvm
Total lokalarea:	41 kvm

Årets taxeringsvärde	137 699 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 860 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

ur

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Planerad verksamhet kommande år

Underhållsplan ska läggas under 2014 men styrelsen planerar inget större underhåll de närmaste fem åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 73 (2013-12-31)

Löptider på lokalhyreskontrakt

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Butik	41 kvm	2015-12-31

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012
Rörelsens intäkter	4 180	4 152
Årets resultat	388	221
Resultat efter fondförändringar	201	221
Balansomslutning	257 411	257 023
Soliditet %	81%	81%
Likviditet %	119%	88%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	538	567
Driftskostnad, kr / kvm	203	215
Ränta, kr / kvm	327	346
Underhållsfond, kr / kvm	37	7
Lån, kr / kvm	7 821	7 875

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 539 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

WV

Verksamhet under året

Det har gjorts en tvåårsbesiktning av fastigheterna. Styrelsen har informerat medlemmarna, planerat, deltagit, uppföljt samt varit med vid efterbesiktning. Inget periodiskt underhåll har genomförts under året.

Ett välkomstpaket med information om föreningen har skapats och distribuerats till nya medlemmar. Styrelsen har under året skickat fyra digitala nyhetsbrev till medlemmarna efter att samtliga e-postadresser insamlats.

Styrelsen har utrett frågan om eventuell inglasning av balkonger och hållit informationsmöte innan stämman för medlemmarna i föreningen.

Skyltar med entrénummer till husen på Ångaren Ernas gata, med information vid sopnedkasten för brännbart material och kompost samt information om förbudet att rasta husdjur har satts upp.

Styrelsen har sett över det gemensamma avtalet rörande Triple Play via Telia som gått ut under året för att besluta om det skulle vara värt att byta leverantör, vilket man kom fram till att det inte var.

Styrelsen har deltagit vid möten med JM om garantibesiktningar och andra åtgärder samt hanteringen av garantiärenden och hur dessa skall kommuniceras på bästa sätt till JM. Styrelsen har vidarebefordrat till JM all felanmälan rörande garantiärenden i lägenheter och allmänna utrymmen som kommit från medlemmar.

Tidigare konton på Handelsbanken har avslutats då Riksbyggen är ny förvaltare och vi har ett klientmedelskonto genom dem istället.

Cykel- och barnvagnsutrymmen har inspekterats och inventerats och styrelsen har frågat medlemmarna om deras utvärdering av dessa utrymmen och har utifrån det skapat en handlingsplan för att på sikt förbättra i utrymmena, med exempelvis cykelställ och upphängningskrokar.

Föreningen har tillsammans med Styrmannen satt upp övervakningskamera i garaget samt en spegel vid rampen för bättre sikt.

Representanter ut styrelsen har deltagit i kontinuerliga styrelsemöten och årsstämma för samfällighetsföreningen Kaptenen samt deltagit på stämma i Eriksbergs samfällighetsförening.

Styrelsen har utrett frågan om att eventuellt byta revisor, tagit in offerter och beslutat att fortsätta anlita Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Styrelsen har delat ut nya genombrutna korgar för kompostavfallet till medlemmarna i syfte att hålla nere kostnader för sopsugen då matresterna inte blöter ner påsen och sannolikheten för att denna går sönder minskar.

Styrelsen har köpt in och delat ut ventilationsfilter till samtliga lägenheter.

Styrelsen har lagt budget och stämt av mot Riksbyggens förslag i ett budgetmöte.

Riksbyggen har upphandlats som ny teknisk förvaltare för föreningen. Styrelsen har samordnat denna upphandling med Styrmannen för att pressa priset samt gått ut med information till medlemmarna om vad denna tekniska förvaltning innebär.

Offerter för brandöversyn som kommer att äga rum under 2014 har styrelsen börjat ta in.

Styrelsen har hanterat förfrågningar om andrahandsuthyrning från medlemmar.

Styrelsen har beslutat att upphandla Rejäl Byggkonsult AB för att ta fram en underhållsplan under 2014. Vi har gjort en gemensam upphandling med Styrmannen för att hålla kostnaderna nere.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för föreningen under 2014.

Nya väsentliga avtal

Under 2013 tecknades avtal gällande teknisk förvaltning med Riksbyggen.

WV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	34 216
Årets resultat	<u>387 895</u>
Summa överskott	422 111

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	<u>186 840</u>
Att balansera i ny räkning	235 271

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

W8

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 008 145	4 152 377
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 357	—
Övriga förvaltningsintäkter	3	175 400	—
		<u>4 180 189</u>	<u>4 152 377</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 34 426	—
Fastighetsavgift/skatt		- 46 990	- 50 750
Driftkostnader	5	-1 262 020	-1 341 177
Övriga kostnader	6	- 186 607	- 168 996
Personalkostnader	7	- 22 341	- 19 295
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 212 010	- 194 343
		<u>-1 764 395</u>	<u>-1 774 561</u>
Rörelseresultat		2 415 794	2 377 816
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	5 691	532
Räntekostnader och liknande poster		-2 033 590	-2 157 293
		<u>-2 027 899</u>	<u>-2 156 761</u>
Resultat efter finansiella poster		387 895	221 055
Årets resultat		387 895	221 056
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 186 840	—
Ianspråktagande av underhållsfond		—	—
Resultat efter fondförändring		201 055	221 056

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	256 239 201	256 451 211
Summa anläggningstillgångar		256 239 201	256 451 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 897	—
Övriga fordringar		70 445	70 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	238 963	146 808
		314 305	217 253
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	350 000	—
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	3 755
Bankmedel		—	350 765
Avräkning med Swedbank		502 880	—
		507 880	354 520
Summa omsättningstillgångar		1 172 185	571 773
SUMMA TILLGÅNGAR		257 411 386	257 022 984

WV

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		74 995 000	74 995 000
Upplåtelseavgifter		132 405 000	132 405 000
Underhållsfond		231 297	44 457
		<u>207 631 297</u>	<u>207 444 457</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		221 056	—
Årets resultat		387 895	221 056
Avsättning till underhållsfond		- 186 840	—
		<u>422 111</u>	<u>221 056</u>
Summa eget kapital		208 053 408	207 665 513
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	48 376 245	48 709 993
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	333 748	333 748
Leverantörsskulder		153 378	—
Skatteskulder		97 740	50 750
Övriga kortfristiga skulder	15	14 350	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	382 517	262 980
		<u>981 733</u>	<u>647 478</u>
Summa skulder		49 357 978	49 357 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 411 386	257 022 984
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		49 275 000	49 275 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

WV

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanning anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2110

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 330 699	3 505 253
Hyrer, lokaler	62 129	41 004
Hyrer, garage	604 517	596 347
Hyrer, övriga	10 800	9 773
	<u>4 008 145</u>	<u>4 152 377</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 357	—
	<u>- 3 357</u>	<u>—</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Internet/TV/Tele	175 200	—
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	21	—
Inkassointäkter	180	—
	<u>175 400</u>	<u>—</u>

Not 4 Reparationer

Ventilation	25 288	—
Hissar	4 539	—
Övriga installationer	4 599	—
	<u>34 426</u>	<u>—</u>

Not 5 Driftkostnader

Samfälligheten Kaptenen	845 444	422 670
Företagsförsäkring	47 302	46 559
Övriga förvaltningskostnader	—	22 002
Förvaltningsarvode, Ekonomiskt arvode JM	—	110 000
Förvaltningsarvode, Tekniskt arvode JM	154 000	210 000
Förvaltningsarvode, RB	74 376	—
IT-kostnader	661	—
Juridiska kostnader	675	—
Administrationskostnader	—	11 344
Arvode, yrkesrevisorer	25 625	25 000
Möteskostnader	1 417	—
Övriga förvaltningskostnader	—	2 152
Obligatoriska besiktningar	34 992	28 435

	2013-12-31	2012-12-31
Snö- och halkbekämpning	11 750	—
Förbrukningsmateriel	868	—
Vatten	—	49 714
El	—	42 254
Uppvärmning	—	302 761
Sophantering och återvinning	64 910	68 286
	<u>1 262 020</u>	<u>1 341 177</u>

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 000	—
Internet/TV/Tele	181 057	168 996
Konsultarvoden	1 500	—
Bankkostnader	1 250	—
Övriga externa kostnader	1 800	—
	<u>186 607</u>	<u>168 996</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	17 000	16 730
Summa	<u>17 000</u>	<u>16 730</u>
Sociala kostnader	5 341	2 565
	<u>22 341</u>	<u>19 295</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	212 010	194 343
	<u>212 010</u>	<u>194 343</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	491	—
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 200	—
Övriga ränteintäkter	—	532
	<u>5 691</u>	<u>532</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	195 561 905	195 561 905
Mark	61 113 095	61 113 095
	<u>256 675 000</u>	<u>256 675 000</u>
Omklassificering		
Byggnader	-18 886 905	—
Mark	18 886 905	—
	<u>256 675 000</u>	<u>256 675 000</u>
Summa anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 223 789	- 29 446
	<u>- 223 789</u>	<u>- 29 446</u>

2013-12-31 2012-12-31

Årets avskrivning byggnader	- 212 010	- 194 343
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 435 799	- 223 789
Restvärde enligt plan vid årets slut	256 239 201	256 451 211
Varav		
Byggnader	176 239 201	195 338 116
Mark	80 000 000	61 113 095
Taxeringsvärden		
bostäder	133 000 000	95 860 000
lokaler	4 699 000	—
Totalt taxeringsvärde	137 699 000	95 860 000
varav byggnader	99 592 000	—

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	536	—
Förutbetalda försäkringspremier	13 009	8 274
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 083	—
Övrigt	211 335	138 534
	238 963	146 808

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	350 000	—
-------------------------------------	---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	350 000	1,90	2014-01-03

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	132 405 000	74 995 000	44 457	—	221 056
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			—	—	—
Disposition enl. årsstämmobeslut				221 056	- 221 056
Avsättning till underhållsfond			186 840	- 186 840	—
Ianspråktagande av underhållsfond			—	—	—
Årets resultat					387 895
Vid årets slut	132 405 000	74 995 000	231 297	34 216	387 895

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	48 709 993	49 043 741
Avgår nästa års amortering	- 333 748	- 333 748
Skuld vid årets slut	48 376 245	48 709 993

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,16%	2015-09-04	16 038 789		201 200	15 837 589
SBAB	4,44%	2014-09-12	16 072 952		64 548	16 008 404
SBAB	4,83%	2016-09-12	16 932 000		68 000	16 864 000
			49 043 741		333 748	48 709 993

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 333 748 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

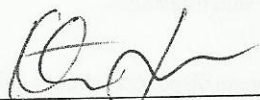
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

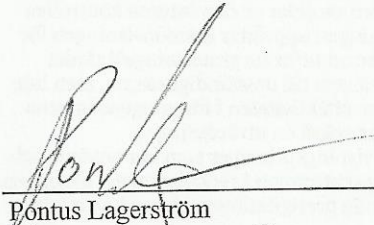
Depositioner	14 350	—
	<u>14 350</u>	—

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

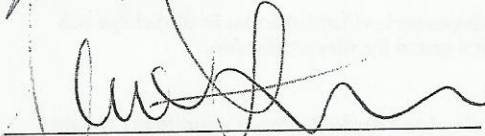
Upplupna löner och sociala avgifter	5 341	—
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 310
Upplupna styrelsearvoden	17 000	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 335	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>326 841</u>	<u>237 670</u>
	382 517	262 980

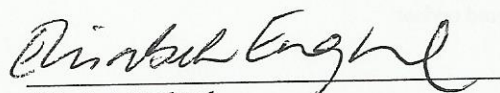
Göteborg 2014-04-25


Kerstin Brölén


Pontus Lagerström


Mela Brink


Mirna Zunic


Elisabet Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 6 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.

BRF MATROSEN NORRA ÄLVSTRANDEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF MATROSEN NORRA
ÄLVSTRANDEN i samarbete med
Riksbyggen*

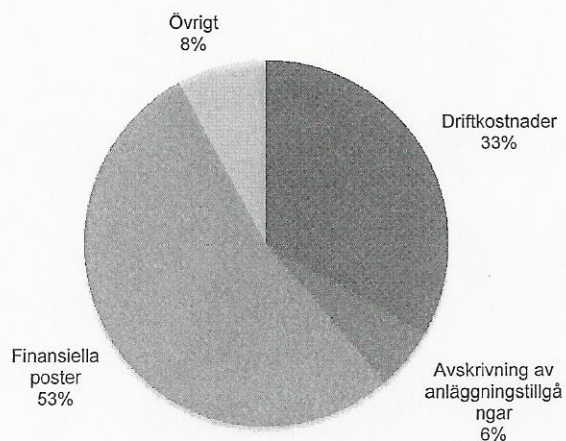
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

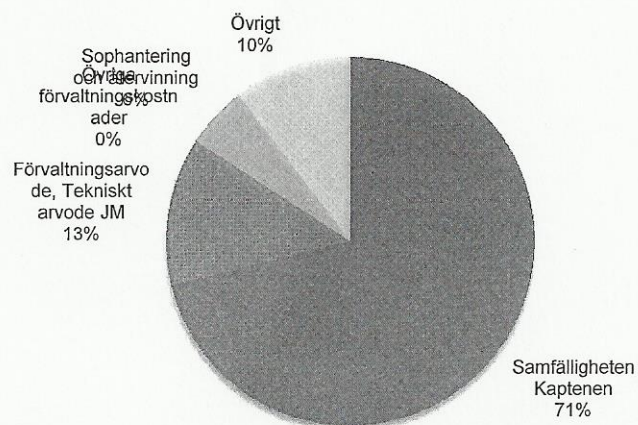
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	34 426	0
Fastighetsavgift/skatt	46 990	50 750
Driftkostnader	1 262 020	1 341 177
Övriga kostnader	186 607	168 996
Personalkostnader	22 341	19 295
Avskrivning av anläggningstillgångar	212 010	194 343
Finansiella poster	2 033 590	2 157 293
Summa kostnader	3 797 985	3 931 854



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Samfälligheten Kaptenen	845 444	422 670
Företagsförsäkring	47 302	46 559
Övriga förvaltningskostnader	0	22 002
Förvaltningsarvode, Ekonomiskt arvode JI	0	110 000
Förvaltningsarvode, Tekniskt arvode JM	154 000	210 000
Förvaltningsarvode, RB	74 376	0
IT-kostnader	661	0
Juridiska kostnader	675	0
Administrationskostnader	0	11 344
Arvode, yrkesrevisorer	25 625	25 000
Möteskostnader	1 417	0
Övriga förvaltningskostnader	0	2 152
Obligatoriska besiktningar	34 992	28 435
Snö- och halkbekämpning	11 750	0
Förbrukningsmateriel	868	0
Vatten	0	49 714
El	0	42 254
Uppvärmning	0	302 761
Sophantering och återvinning	64 910	68 286
Summa driftkostnader	1 262 020	1 341 177



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

6187

6187

Kr / kvm

Kr / kvm

Samfälligheten Kaptenen

137

68

Företagsförsäkring

8

8

Förvaltningsarvode, Tekniskt arvode JM

25

34

Arvode, yrkesrevisor

4

4

Obligatoriska besiktningar

6

5

Snö- och halkbekämpning

2

0

Uppvärmning

0

49

Soppantering och återvinning

10

11

Summa driftkostnader

204

217