

Årsredovisning

BRF MATROSEN NORRA
ÄLVSTRANDEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769617-6572

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MATROSEN NORRA
ÄLVSTRANDEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*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.

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 m ²
Total lokalarea:	41 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Butik	41 m ²	2015-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,6% av föreningens totala intäkter.

578

Efter den senaste stämman 2015-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Simon Atlassi	Ordförande	Stämman	
Elisabet Englund	Sekreterare	Stämman	
Andres Kuchler	Ledamot	Stämman	
Claes Eriksson	Ledamot	Stämman	
Peter Ackerfors	Ledamot	Stämman	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Johan Törnberg		Stämman	
Björn Larsson		Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Klas Björnsson		Stämman
Fredrik Lindh	Internrevisor	Stämman
Peter Strömwall	Suppleant	Stämman

Valberedning

Aliki Bacos	Stämman
Björn Andersson	Stämman
Andreas Lilja	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 539 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 6 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Avlopp	6

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 506 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 094 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Styrelsen har ordet

I styrelsens uppdrag ingår bl a att förvalta fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter så att ekonomin är långsiktigt hållbar. Via årsavgifterna ska föreningen täcka kassaflödet och avsättning till yttre underhåll. Styrelsen gör därför årligen en budget som grundar sig på det uppskattade behovet av dessa avsättningar samt kostnader för drift och underhåll. Styrelsen har också till uppgift att informera om händelser som berör medlemmarna. För att fullgöra uppdraget har styrelsen haft tolv protokollförda möten. Nedan följer en förteckning av händelser under 2015:

Styrelsen har skickat ut sju nyhetsbrev via email och kontinuerligt informerat medlemmarna om händelser som rör Brf Matrosen på Norra Älvstranden samt Samfälligheten Kaptenen. Nyhetsbreven är också tillgängliga på hemsidan <http://www.brfmatrosen.com>.

Styrelsen följer den underhållsplan som upprättades under 2014 och har under 2015 genomfört: komplettering av stosas till avluftningsrör, kontroll av enstaka putsytor samt tvätt av entrétak. Därmed har allt som är upptaget i underhållsplanen till och med 2016 åtgärdats, och inget underhåll är därför planerat för det kommande året.

Styrelsemedlemmar ur Matrosen har för Kaptenens räkning tagit fram förslag till viss upprustning av gården, och såväl arbete som inköp av möbler/utrustning kommer att ske under 2016.

Läckan i garaget är åtgärdad av JM genom att dräneringsrör har monterats på gården och detta leder bort överflödigt vatten ner i en brunn under garaget. Därefter har skadade pelare målats i garaget.

Grillfester på gården hölls i maj och september och i samband med inställning av sommarmöbler för vinterförvaring bjöds på grillad korv.

Filter till ventilationen under fönstren har inköpts och kommer att delas ut till alla medlemmar.

Styrelsens fastighetsansvariga har tillsammans med extern firma genomfört en inspektion och filmning av avloppet på Sannegårdsgatan 20/22. Det har konstaterats att det finns ett bakfall i ledningen och diskussion pågår med JM för att problemet ska bli åtgärdat.

En arbetsgrupp har bildats för att driva projekt inglasning av balkonger på Sannegårdsgatan.

Via samfälligheten Kaptenen har en container ställts till förfogande för julgranar.

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad men att höja avgiften för Telia, så att den täcker den faktiska kostnaden. Styrelsen har tagit fram offerter på förbättrad datakommunikation, och dessa utvärderas för närvarande.

Termostatbyte gjordes av Göteborg Energi i början av året, och en genomgång av värmesystemet har gjorts under hösten tillsammans med JM och Riksbyggen. Tillsammans med berörda parter analyserar vi resultatet och hoppas åstadkomma en förbättring.

Styrelsen har genomfört den årliga brandöversynen för Matrosen inklusive garaget och källarlokalerna. Två mindre anmärkningar gjordes, och dessa åtgärdas i början av 2016.

Styrelserepresentanter har deltagit i Samfälligheten Kaptenens styrelsemöten och varit delaktiga i beslut som berör både Matrosen och Styrmannen.

Styrelserepresentanter har också deltagit i Eriksbergs Samfällighets stämma. Denna samfällighet sköter bl a sopsugen för hela Eriksbergsområdet.

Välkomstinformation har uppdaterats och finns på hemsidan.

Styrelsen har studerat information om sammanslagning av två bostadsrättsföreningar av samma storlek som Matrosen och Styrmannen och kommer under 2016 att diskutera frågan med Styrmannens styrelse.

Genom Samfälligheten Kaptenen har undersökts möjligheterna att utrusta några platser i garaget med laddningsuttag. En offert har valts ut att gå vidare med, och styrelsen granskar detaljerna kring utförande och installation samt formerna för uthyrning.

Förslaget till stadgeändring för anpassning till nya regler för avskrivning och andrahandsuthyrning godkändes på stämman och tas upp igen på stämman 2016, för att ändringen ska kunna träda i kraft.

Alla bilplatser i garaget har varit uthyrda hela året, men en mc-plats är ledig sedan augusti 2015.

Under 2016 upphör vår femårsgaranti och genomgång kommer därför att ske med JM.

KB

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 006	4 005	4 005
Årets resultat	- 412	- 959	388
Resultat före avskrivningar	1 094	548	600
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	907	361	413
Balansomslutning	255 308	256 016	257 411
Soliditet	81%	81%	81%
Likviditet	105%	123%	112%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	538	538	539
Driftkostnader, kr/m ²	220	233	174
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	219	225	174
Ränta, kr/m ²	223	302	327
Underhållsfond, kr/m ²	89	60	37
Lån, kr/m ²	7 655	7 754	7 821

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

KB

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-677 297
Årets resultat före fondförändring	-412 355
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-186 840
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>5 961</u>
Summa underskott	-1 270 531

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 270 531

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

15

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 006 324	4 004 924
Övriga rörelseintäkter	2	175 526	175 561
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>4 181 850</u>	<u>4 180 486</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 369 000	-1 448 926
Fastighetsadministration	4	- 287 657	- 290 303
Personalkostnader	5	- 49 009	- 22 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 506 318	-1 506 318
Summa rörelsekostnader		<u>-3 211 984</u>	<u>-3 267 889</u>
Rörelseresultat		969 867	912 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 683	7 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 385 904	-1 878 226
Summa finansiella poster		<u>-1 382 221</u>	<u>-1 871 165</u>
Resultat efter finansiella poster		- 412 355	- 958 568
Årets resultat	11	<u>- 412 355</u>	<u>- 958 568</u>

178

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	253 226 565	254 732 883
Summa materiella anläggningstillgångar		253 226 565	254 732 883
Summa anläggningstillgångar		253 226 565	254 732 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		- 475	2 184
Övriga fordringar		- 427	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	234 264	239 110
Summa kortfristiga fordringar		233 362	241 402
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	600 000	650 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 247 814	392 040
Summa kassa och bank		1 247 814	392 040
Summa omsättningstillgångar		2 081 175	1 283 442
SUMMA TILLGÅNGAR		255 307 740	256 016 325

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 400 000	207 400 000
Fond för yttre underhåll		553 016	372 137
Summa bundet eget kapital		<u>207 953 016</u>	<u>207 772 137</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 858 176	281 271
Årets resultat		- 412 355	- 958 568
Summa fritt eget kapital		<u>-1 270 531</u>	<u>- 677 297</u>
Summa eget kapital		<u>206 682 485</u>	<u>207 094 840</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	46 644 919	47 875 045
Summa långfristiga skulder		<u>46 644 919</u>	<u>47 875 045</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 032 000	417 474
Leverantörsskulder		229 519	151 953
Skatteskulder		93 980	93 980
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst	13	14 350	14 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	610 486	368 683
Summa kortfristiga skulder		<u>1 980 335</u>	<u>1 046 440</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>255 307 739</u>	<u>256 016 325</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		49 275 000	49 275 000
Summa ställda säkerheter		<u>49 275 000</u>	<u>49 275 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

405

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2130

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 330 699	3 330 343
Hyrer, lokaler	62 400	62 400
Hyrer, garage	605 150	608 950
Hyrer, övriga	10 800	10 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 725	- 7 568
	<u>4 006 324</u>	<u>4 004 924</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
IT-avgifter	175 200	175 180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	20	21
Inkassointäkter	306	360
	<u>175 526</u>	<u>175 561</u>

Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	59 057	5 581
Underhåll	5 963	46 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	46 990	46 990
Vägavgifter, arrende	845 340	845 340
Försäkringspremier	56 372	52 037
Fastighetsskötsel	173 750	220 800
Obligatoriska besiktningar	81 576	61 135
Snö- och halkbekämpning	39 032	55 478
Förbrukningsmateriel	1 934	3 395
Sophantering och återvinning	58 986	112 170
	<u>1 369 000</u>	<u>1 448 926</u>

Not 4 Fastighetsadministration		
Fritidsmedel	4 566	4 364
Förvaltningsarvode	83 185	75 436
Lokalkostnader	—	1 100
IT-kostnader	2 211	—
Juridiska kostnader	225	1 425
Arvode, yrkesrevisor	13 250	13 125
Möteskostnader	1 100	293
Kontorsmateriel	89	1 766
Telefon och porto	179 967	182 073
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 184	—
Konsultarvoden	—	8 026
Bankkostnader	180	1 795
Övriga externa kostnader	700	900
	<u>287 657</u>	<u>290 303</u>

HB

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	38 855	17 000
Summa	38 855	17 000
Sociala kostnader	10 154	5 341
	49 009	22 341

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 506 318	1 506 318
	1 506 318	1 506 318

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	385
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 206	7 130
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	42
Övriga ränteintäkter	- 535	- 496
	3 683	7 061

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	176 675 000	176 675 000
Mark	80 000 000	80 000 000
	256 675 000	256 675 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 448 435	- 435 799
	-3 448 435	- 435 799

Årets avskrivning byggnader	—	-1 506 318
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 448 435	-1 942 117

Restvärde enligt plan vid årets slut	253 226 565	254 732 883
--------------------------------------	-------------	-------------

Varav		
Byggnader	173 226 565	174 732 883
Mark	80 000 000	80 000 000

Taxeringsvärden		
bostäder	133 000 000	133 000 000
lokaler	4 699 000	4 699 000
Totalt taxeringsvärde	137 699 000	137 699 000
varav byggnader	99 592 000	99 592 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	163	673
Förutbetalda försäkringspremier	8 673	13 009
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 093	14 093
Övrigt	211 335	211 335
	234 264	239 110

UB

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					600 000	650 000
	Typ 30 dagar	Saldo 600 000	Ränta 0,20	Slutdatum 2016-01-05		
					600 000	650 000

Not 11 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 405 000	74 995 000	372 137	281 271	- 958 568
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 958 568	958 568
Reservering underhållsfond			186 840	- 186 840	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 5 961	5 961	
Årets resultat					- 412 355
Vid årets slut	132 405 000	74 995 000	553 016	- 858 176	- 412 355

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	47 676 919	48 292 519
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 032 000	- 417 474
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	46 644 919	47 875 045

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	4,83%	2016-09-12	16 796 000		51 000	16 745 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,52%	2017-06-22	15 396 594		125 000	15 396 130
SHB HYPOTEK AB	0,83%	2018-09-04	15 860 130		324 341	15 535 789
			48 052 724		500 341	47 676 919

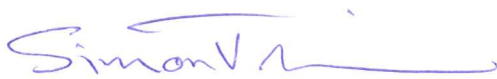
Not 13 Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder

Depositionsavgifter	14 350	14 350
	14 350	14 350

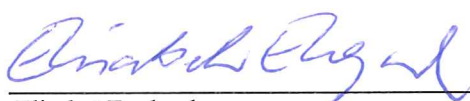
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	10 639	5 105
Upplupna räntekostnader	204 153	—
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	33 861	12 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 159	11 008
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	324 674	315 564
	<u>610 486</u>	<u>368 683</u>

Göteborg den 2016



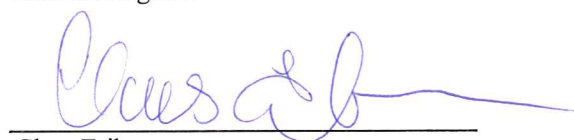
Simon Atlasi



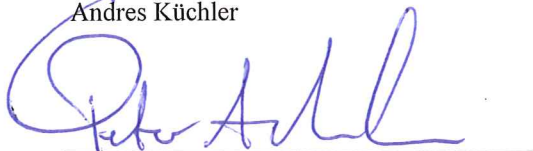
Elisabet Englund



Andres Küchler



Claes Eriksson



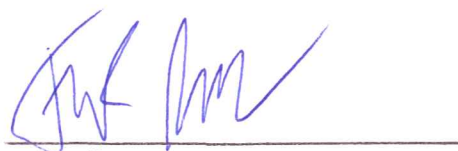
Peter Ackerfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

2016-04-15



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Fredrik Linn
Internrevisor

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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2016-04-15



Fredrik Lindh
Föreningsrevisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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.

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.

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

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.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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

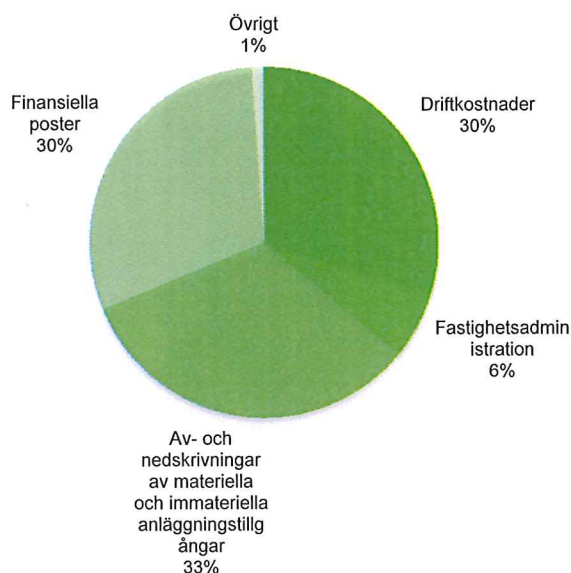
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

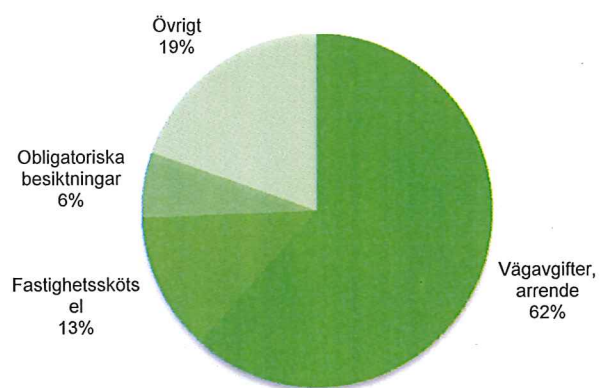
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 369 000	1 448 926
Fastighetsadministration	287 657	290 303
Personalkostnader	49 009	22 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 506 318	1 506 318
Finansiella poster	1 382 221	1 871 165
Summa kostnader	4 594 205	5 139 053



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	59 057	5 581
Underhåll	5 963	46 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	46 990	46 990
Vägavgifter, arrende	845 340	845 340
Försäkringspremier	56 372	52 037
Fastighetsskötsel	173 750	220 800
Obligatoriska besiktningar	81 576	61 135
Snö- och halkbekämpning	39 032	55 478
Förbrukningsmateriel	1 934	3 395
Sophantering och återvinning	58 986	112 170
Summa driftkostnader	1 369 000	1 448 926



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015 2014

	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	59	6
Underhåll	6	46
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	47	47
Vägavgifter, arrende	845	845
Försäkringspremier	56	52
Fastighetsskötsel	174	221
Obligatoriska besiktningar	82	61
Snö- och halkbekämpning	39	55
Förbrukningsmateriel	2	3
Sophantering och återvinning	59	112
Summa driftkostnader	1 369	1 448