

Årsredovisning

BRF MATROSEN NORRA
ÄLVSTRANDEN
1/1 2016 - 31/12 2016
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
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MATROSEN NORRA
ÄLVSTRANDEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Sannegården i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 73 lägenheter uppförda. Byggnaderna är förvärvade 2010.

Total bostadsarea:	6 187 m ²
Total lokalarea:	41 m ²
Årets taxeringsvärde	169 926 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	137 699 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Verksamhet	Yta
Butik	41 m ²

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

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

Efter den senaste stämman 2016-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

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

Styrelsesuppleanter

Björn Larsson	Stämman
---------------	---------

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Fredrik Lindh	Revisor	Stämman	Avgått
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Peter Strömvall	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Andreas Lilja	Valberedning	Stämman
Sebastian Lindell	Valberedning	Stämman
Ulf Enberg	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 538 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Huskropp utvändigt	20	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Ventilationskontroll	2017	32 000
Kontroll/ byte av enstaka spruckna fönsterfogar	2018	15 000
Rensning ventilationskanaler	2019	160 000
Tvätt enstaka putsytor	2020	9 000
Målningsarbeten	2021	473 000
Tvättning entrétag	2021	5 000
Fönster	2021	50 000

Årets resultat är 343 tkr bättre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 99%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 506 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 437 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen har ordet

Under det gångna verksamhetsåret, sedan årsstämman i slutet av maj 2016, har verksamheten fungerat väl.

Föreningens ekonomi har ytterligare förbättrats tack vare att vi lagt om delar av lånen till mycket lägre räntor och istället ökat vår amortering för att bli mindre räntekänsliga i framtiden.

Styrelsen har haft kontakt med ett antal banker och fått bekräftat att vi har en bra ekonomi som gör oss kreditstarka och kan binda räntor på en attraktiv nivå. Styrelsens strategi är att klara framtida underhåll enligt den plan som togs fram 2014 och samtidigt klara av ett ränteläge på 4-5%.

Föreningen har idag egna medel för att klara mer än 10 år av de kostnader som är prognosticerade för yttre underhåll.

Styrelsen jobbar också kontinuerligt med leverantörsavtalen för att hålla nere kostnaderna. Tack vare föreningens stabila ekonomi ser vi ingen anledning att ändra månadsavgifterna utan kan fortsätta hålla dem bland de lägsta jämfört med liknande bostadsrättsföreningar i området.

Förutom ekonomin har de viktigaste händelserna under året varit:

- Besiktningen av fastigheten och gemensamma utrymmen med anledning av 5-årsgarantin.
- Inglasning av balkonger.
- Två gårdsfester tillsammans med systerföreningen Styrmannen.
- Fortsatta sonderingar för eventuell sammanslagning av Styrmannen och Matrosen.

Ett antal aktiviteter pågår med vår samfällighetsförening Kaptenen, som ansvarar för våra gemensamma intressen med Styrmannen som t.ex. värmeanläggningen, gården och garaget.

Fortsatta mätningar och justeringar av värmeanläggningen pågår. Frågan om elstolpar för elbilar i garaget är fortfarande under behandling. Förbättringar på gården har skett med inköp av ett vikingabord, plantering av vårlökar och inköp av papperskorg till gården.

Inglasningen av balkongerna på Sannegårdsgatan har gått enligt plan med stort intresse från våra medlemmar.

Gårdsfesterna var välbesökta och mycket uppskattade av medlemmar från båda föreningarna.

På uppmaning av stämman undersöker styrelsen frågan angående sammanslagning av Matrosen och Styrmannen.

Mycket talar för att en sammanslagning kan förbättra ekonomin för båda föreningarna och samtidigt få en effektivare hantering av våra gemensamma intressen med en starkare styrelse jämfört med tre styrelser som behöver komma överens idag. Styrmannen har ännu inte behandlat frågan men vi kommer ta fram fakta och argument med både för- och nackdelar vid en eventuell sammanslagning som underlag för diskussion med dem samt information till våra medlemmar.

Eftersom vår ordförande Peter Ackerfors flyttar under våren så beslöt styrelsen om en ny konstituering vid styrelsemötet i januari 2017 där Johan Törnberg enhälligt blev vald till ny ordförande med omedelbar verkan. Peter fortsätter som ledamot så länge han är fortsatt medlem.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 003	4 006	4 005	4 005
Resultat efter finansiella poster	- 69	- 412	- 959	388
Resultat exklusive avskrivningar	1 437	1 094	548	600
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 063	907	361	413
Balansomslutning	253 670	255 308	256 016	257 411
Soliditet	81%	81%	81%	81%
Likviditet	99%	105%	123%	112%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	538	538	538	539
Driftkostnader, kr/m ²	221	220	233	174
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	218	219	225	174
Ränta, kr/m ²	161	223	302	327
Underhållsfond, kr/m ²	146	89	60	37
Lån, kr/m ²	7 445	7 655	7 754	7 821

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 405 000	74 995 000	553 016	- 858 176	- 412 355
Disposition enl. årsstämmbeslut				- 412 355	412 355
Reservering underhållsfond			374 000	- 374 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 19 875	19 875	
Årets resultat					- 69 178
Vid årets slut	132 405 000	74 995 000	907 141	-1 624 656	- 69 178

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 270 531
Årets resultat före fondförändring	-69 178
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-374 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 875
Summa underskott	-1 693 834

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 693 834
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 002 731	4 006 324
Övriga rörelseintäkter	3	200 293	175 526
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 203 024	4 181 850
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 379 000	-1 369 000
Övriga externa kostnader	5	- 303 338	- 287 657
Personalkostnader	6	- 86 430	- 49 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 506 318	-1 506 318
Summa rörelsekostnader		-3 275 086	-3 211 984
Rörelseresultat		927 938	969 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 982	3 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000 098	-1 385 904
Summa finansiella poster		- 997 116	-1 382 221
Resultat efter finansiella poster		- 69 178	- 412 355
Årets resultat		- 69 178	- 412 355

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	251 720 247	253 226 565
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>251 720 247</u>	<u>253 226 565</u>
Summa anläggningstillgångar		251 720 247	253 226 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		32	- 475
Skattefordringar		18	- 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>235 847</u>	<u>234 264</u>
Summa kortfristiga fordringar		235 897	233 362
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	<u>—</u>	<u>600 000</u>
Summa kortfristiga placeringar		—	600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	<u>1 713 617</u>	<u>1 247 814</u>
Summa kassa och bank		1 713 617	1 247 814
Summa omsättningstillgångar		1 949 514	2 081 175
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>253 669 761</u>	<u>255 307 740</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 400 000	207 400 000
Uppskrivningsfond		—	—
Underhållsfond		907 141	553 016
Summa bundet eget kapital		208 307 141	207 953 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 624 656	- 858 176
Årets resultat		- 69 178	- 412 355
Summa fritt eget kapital		-1 693 834	-1 270 531
Summa eget kapital		206 613 307	206 682 485
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	45 082 919	46 644 919
Summa långfristiga skulder		45 082 919	46 644 919
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 284 000	1 032 000
Leverantörsskulder		142 878	229 519
Skatteskulder	13	96 800	93 980
Övriga skulder	14	8 645	14 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	441 212	610 486
Summa kortfristiga skulder		1 973 535	1 980 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 669 761	255 307 740

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2130

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 330 699	3 330 699
Hyror, lokaler	62 400	62 400
Hyror, garage	604 232	605 150
Hyror, övriga	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 5 400	- 2 725
	4 002 731	4 006 324

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	183 960	175 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	20
Försäkringsersättningar	16 314	–
Inkassointäkter	–	306
	200 293	175 526

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	10 274	59 057
Underhåll	19 875	5 963
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	49 260	46 990
Samfällighetsavgift	845 340	845 340
Försäkringspremier	52 713	56 372
Fastighetsskötsel	173 752	173 750
Obligatoriska besiktningar	100 648	81 576
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 558	–
Snö- och halkbekämpning	46 574	39 032
Förbrukningsmateriel	2 908	1 934
Sophantering och återvinning	73 098	58 986
	1 379 000	1 369 000

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	2 740	4 566
Arvode för ekonomisk förvaltning	83 479	83 185
IT-kostnader	186 679	2 211
Juridiska kostnader	6 427	225
Arvode, yrkesrevisor	16 437	13 250
Möteskostnader	2 553	1 100
Kontorsmateriel	–	89
Telefon och porto	–	179 967
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2 184
Bankkostnader	1 563	180
Övriga externa kostnader	3 460	700
	303 338	287 657

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 889	21 855
Sammanträdesarvoden	—	17 000
Summa	66 889	38 855
Sociala kostnader	19 541	10 154
	86 430	49 009

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 432	4 206
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	—	12
Övriga ränteintäkter	- 450	- 535
	2 982	3 683

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
Summa anskaffningsvärden	256 675 000	256 675 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 448 435	-1 942 117
	-3 448 435	-1 942 117
Årets avskrivning byggnader	-1 506 318	-1 506 318
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 954 753	-3 448 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	251 720 247	253 226 565
Varav		
Byggnader	171 720 247	173 226 565
Mark	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	165 000 000	133 000 000
lokaler	4 926 000	4 699 000
Totalt taxeringsvärde	169 926 000	137 699 000
varav byggnader	111 779 000	99 592 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	163
Förutbetalda försäkringspremier	8 808	8 673
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 488	14 093
Förutbetald samfällighetsavgift	211 551	211 335
	235 847	234 264

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	600 000
	—	600 000

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	5 000	808
Likviditetsplacering SBAB	1 022 066	—
Förvaltningskonto i Swedbank	686 551	1 247 005
	1 713 617	1 247 814

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	46 366 919	47 676 919
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 284 000	-1 032 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	45 082 919	46 644 919

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	4,83%	2016-09-12	16 745 000		16 745 000	
SEB BOLÅN AB	0,71%	2019-09-28		17 000 000	170 000	16 524 000
STADSHYPOTEK AB	0,83%	2018-09-04	15 535 789		500 000	14 910 789
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,53%	2017-06-22	15 396 130		464 000	14 932 130
			47 676 919	17 000 000	17 879 000	46 366 919

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 284 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 136 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 39 946 919 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	96 800	93 980
	96 800	93 980

Not 14 Övriga skulder

Depositionsavgifter	14 350	14 350
Skuld sociala avgifter och skatter	- 5 705	1
	8 645	14 351

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	20 879	10 639
Upplupna räntekostnader	2 550	204 153
Upplupna revisionsarvoden	23 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	66 450	33 861
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 434	12 159
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	321 899	324 674
	441 212	610 486

2016-12-31

2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelserStällda säkerheter

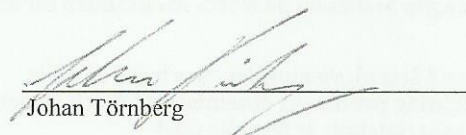
Fastighetsinteckning

49 275 000 49 275 000

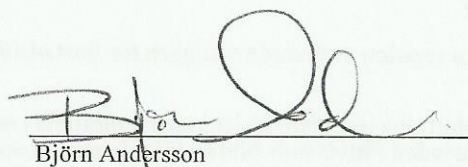
Summa ställda panter

49 275 000 49 275 000

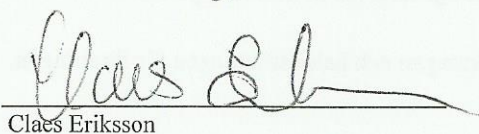
Göteborg 2017-04-11



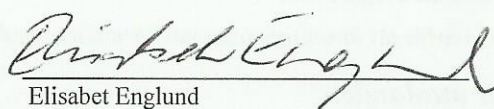
Johan Törnberg



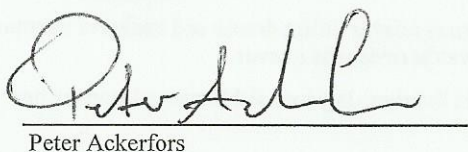
Björn Andersson



Claes Eriksson

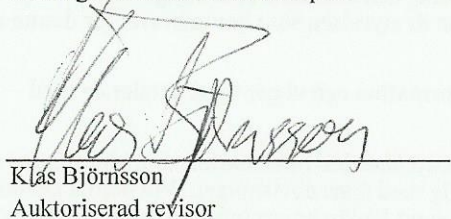


Elisabet Englund

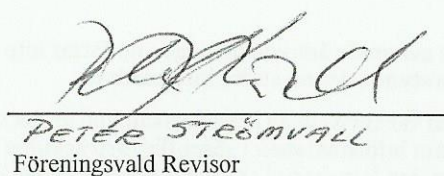


Peter Ackerfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



PETER STRÖMVAL
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 2016.

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 2016 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 årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av

MS

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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2016 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 *Revisorernas 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.

Revisorernas 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:

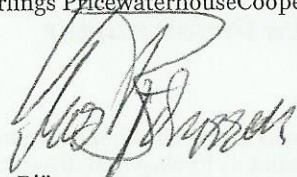
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

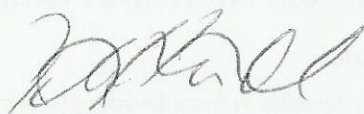
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2 maj 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

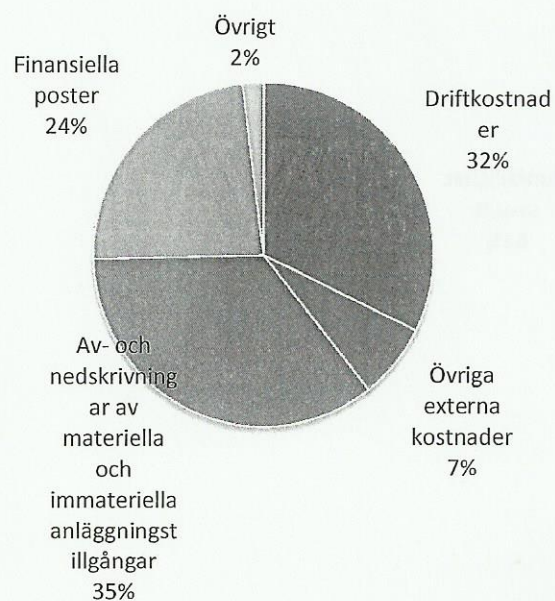


Peter Strömwall
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

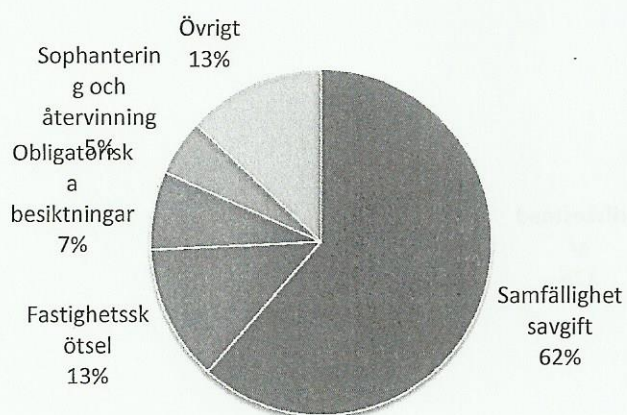
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 379 000	1 369 000
Övriga externa kostnader	303 338	287 657
Personalkostnader	86 430	49 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 506 318	1 506 318
Finansiella poster	997 116	1 382 221
Summa kostnader	4 272 202	4 594 205



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	10 274	59 057
Underhåll	19 875	5 963
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	49 260	46 990
Samfällighetsavgift	845 340	845 340
Försäkringspremier	52 713	56 372
Fastighetsskötsel	173 752	173 750
Obligatoriska besiktningar	100 648	81 576
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 558	0
Snö- och halkbekämpning	46 574	39 032
Förbrukningsmateriel	2 908	1 934
Sophantering och återvinning	73 098	58 986
Summa driftkostnader	1 379 000	1 369 000



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	10 274	59 057
Underhåll	19 875	5 963
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	49 260	46 990
Samfällighetsavgift	845 340	845 340
Försäkringspremier	52 713	56 372
Fastighetsskötsel	173 752	173 750
Obligatoriska besiktningar	100 648	81 576
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 558	0
Snö- och halkbekämpning	46 574	39 032
Förbrukningsmateriel	2 908	1 934
Sophantering och återvinning	73 098	58 986
Summa driftkostnader	1 379 000	1 369 000

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-69 178	-412 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 506 318	1 506 318
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	1 437 140	1 093 964
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 437 140	1 093 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 535	8 040
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-258 801	319 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 175 804	1 421 374
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 310 000	-615 600
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 310 000	-615 600
Årets kassaflöde	-134 196	805 774
Likvida medel vid årets början	1 847 814	1 042 040
Likvida medel vid årets slut	1 713 617	1 847 814

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.

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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