



Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen

M A T R O S E N

716444-5871

Får härmed avge

ÅRSREDOVISNING 2013

För räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2013

Innehållsförteckning

förvaltningsberättelse	sid 2
förslag till resultatdisposition	sid 3
resultaträkning	sid 4
balansräkning	sid 5
noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	sid 7
värderingsprinciper	
underskrifter	sid 13
ordlista	
nyckeltal	
driftskostnadsfördelning	
revisionsberättelse	
intern granskningsrapport	

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MATROSEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Claes Telning	Ordförande
Anna-Lena Johnson	Sekreterare
Armi Marttiini	Kassör
Stefan Josefsson	Ledamot
Åke Söderberg	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Martin Jensen
Micha Tracey
Robert Klevgård

Ordinarie revisorer

Paul Rymer	Föreningsrevisor
Helena Adrian	Auktoriserad revisor
Revisionsbyrå Adrian & Partners AB	

Valberedning

Anders Hammarstrand	Sammanställande
Eva Widek	Valberedning
Michael Wall	Valberedning
Thorbjörn Gustafsson	Valberedning

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, i förening av Stefan Josefsson och Claes Telning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backa 176:1 i kommun Göteborg med därpå uppförda 41 st hus med 150 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Plockerotegatan 201-393 och Båtsman Kapersgata 4-110 i Hisings Backa.

Lägenhetsfördelning:

2rok	3 rok	4 rok	4 rok i 2plan
14	68	50	18

Dessutom tillkommer:

Förråd	Garage	P-platser
30	29	90

Total tomtarea:

67 235 kvm

Total bostadsarea:

13 295 kvm

Årets taxeringsvärde	135 116 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	127 366 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Styrelsen har ordet

Efter många år som styrelsemedlem och ordförande i styrelsen valde Bertil Bucht efter att ha drabbats av sjukdom att avgå ur styrelsen. Bertil har förutom att vara med i styrelsen även varit föreningens allt i allo och hjälp till med både värmepumpar, snöskottning, lampbyten och övriga "hustomte" uppgifter.

Brf. Matrosens ekonomi utvecklas enligt plan. Vi amorterade av 3 milj. SEK under 2013. Ett av våra lån om 15 750 000 SEK omsattes 2013 till en ränta på 2,50%. Under 2014 kommer ett av våra större lån att skrivas om och vår förhoppning är att ränteläget fortsätter att vara gynsammt.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen medan styrelsen fortsätter att sköta den tekniska förvaltningen.

Till hjälp har vi ett antal kunniga och hjälpsamma medlemmar och tack vare dessa personer kan vi hålla nere kostnaderna. Visst underhåll och felavhjälpande åtgärder måste vi dock köpa externt.

För att öka kommunikationen mellan styrelse och medlemmar hade vi en fråge och diskussionskväll samt startat med "Matrosbladet" igen.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 114 tkr (föregående år 344tkr) och planerat underhåll för 783 tkr (föregående år 0 kr). Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll

Värmepumpar
 Spolning av avlopp
 Besiktning och underhåll av tak
 Tvätt av gavlar
 Byte av dåliga brädor
 Byte av dåliga stuprör
 Besiktning och iordningställande av skyddsrum

Planerat underhåll

Fortsatt underhåll av byggnader
 Underhåll av planteringar
 Byte av ytterbelysning på bostadshus
 Upprustning av lekplatser

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 13 april 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 230 (2013-12-31)

Nyckeltal kr/kvm boyta	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgiftsnivå för bostäder	659	659	659	659	693
Driftskostnad	83	77	75	75	66
Ränta	224	233	241	307	331
Reparation och underhåll	68	26	45	62	90
Lån	7006	7 232	7 458	7 684	7 876
Avskrivningar	118	118	118	119	118
Administrationskostnader	21	27	29	28	27
Fastighetsskatt	36	36	34	33	33
Amorteringar	226	226	226	192	180

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 659 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal under 2013:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Securitas Bevakning	Parkeringskontroll
HSB	Underhållsplan
Comhem	Kabeltv

Organisationsanslutning

Medlemskap i Bostadsrätterna

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 992 540
Årets resultat före fondförändring	1 832 160
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Summa överskott	9 924 700

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets ianspråktagande av underhållsfond	783 368
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	10 708 068

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	9 050 176	9 036 276
Övriga förvaltningsintäkter		13 275	60 823
		<u>9 063 451</u>	<u>9 097 099</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 114 258	- 344 356
Utfört underhåll	3	- 783 368	-
Fastighetsavgift/skatt		- 474 700	- 477 750
Driftkostnader	4	-1 104 853	-1 027 040
Övriga kostnader	5	- 72 045	- 74 942
Personalkostnader	6	- 246 800	- 287 674
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 534 546	-1 560 215
		<u>-4 330 570</u>	<u>-3 771 977</u>
Rörelseresultat		4 732 881	5 325 122
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	78 009	41 931
Räntekostnader		-2 978 730	-3 100 246
		<u>-2 900 721</u>	<u>-3 058 315</u>
Resultat efter finansiella poster		1 832 160	2 266 808
Årets resultat		<u>1 832 160</u>	<u>2 266 808</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	121 559 050	123 059 050
Maskiner, verktyg	10	38 250	30 296
		<u>121 597 300</u>	<u>123 089 346</u>
Summa anläggningstillgångar		121 597 300	123 089 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11	250	50
Övriga fordringar	12	63 991	53 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	172 094	118 092
		<u>236 335</u>	<u>171 682</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	3 350 000	1 800 000
Kassa och bank			
Handkassa		7 355	5 219
Avräkning med Swedbank		727 833	3 026 889
		<u>735 188</u>	<u>3 032 108</u>
Summa omsättningstillgångar		4 321 523	5 003 790
SUMMA TILLGÅNGAR		125 918 823	128 093 136

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		15 208 000	15 208 000
Underhållsfond		5 474 895	4 574 895
		<u>20 682 895</u>	<u>19 782 895</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 992 540	7 625 732
Årets resultat		1 832 160	2 266 808
		<u>10 824 700</u>	<u>9 892 540</u>
Summa eget kapital		31 507 595	29 675 435
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	93 150 000	96 150 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		162 694	113 355
Skatteskulder		27 484	30 534
Övriga kortfristiga skulder	17	74 049	1 110 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	997 001	1 012 997
		<u>1 261 228</u>	<u>2 267 701</u>
Summa skulder		94 411 228	98 417 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 918 823	128 093 136
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		135 990 000	135 990 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

17

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 ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 61 640 870 kr.

"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 underhållsplånen.

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 underhållsplanering 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
Byggnader	Rak	89
Maskiner	Rak	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	8 756 004	8 755 954
Vattenavgifter	285 422	274 272
Gemensam lokal	8 750	6 050
	<u>9 050 176</u>	<u>9 036 276</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	–	2 206
Gemensamma utrymmen	29 573	164 806
Installationer	–	18 876
Vatten/Avlopp	2 500	8 164
Värme	51 652	43 942
Ventilation	25 782	7 317
Elinstallationer	2 025	3 308
Låssystem	1 294	–
Huskropp	–	10 741
Gårdar och grönanläggningar	1 432	37 047
Garage och parkeringsplatser	–	2 949
Självrisk	–	45 000
	<u>114 258</u>	<u>344 356</u>

Not 3 Utfört underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	91 109	–
VA/Sanitet	149 986	–
Värme	45 225	–
Ventilation	44 159	–
Elinstallationer	17 309	–
Huskroppar	435 580	–
	<u>783 368</u>	<u>–</u>

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	87 125	62 034
Förvaltningsarvode	129 676	72 916
Kabel-TV	156 777	152 232
IT-kostnader	4 829	19 002
Juridiska kostnader	450	200
Återbokning av kostnader 2010	–	- 16 000
Arvode, yrkesrevisor	35 000	21 250
Trädgårdsskötsel	8 250	27 000
Städning gemensamma utrymmen	15 625	–
Bevakningskostnader	41 660	39 210
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	3 252
Förbrukningsmateriel	28 354	40 462
Fordons- och maskinkostnader	3 319	29 877
Vatten	285 421	274 149
El	121 338	125 991
Sophantering	187 029	175 465
	<u>1 104 853</u>	<u>1 027 040</u>

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsmedel	41 346	38 722
Lokalkostnader	1 000	–
Kontorsmateriel	–	2 000
Telefon och porto	150	720
Konstaterade förluster hyror/avgifter	103	–
Tidskrifter och facklitteratur	–	600
Medlems- och föreningsavgifter	7 970	7 970
Köpta tjänster	2 488	–
Konsultarvoden	16 112	16 391
Bankkostnader	1 976	2 620
Övriga externa kostnader	900	5 919
	<u>72 045</u>	<u>74 942</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	36 619	34 274
Styrelsearvode	130 000	130 000
Övriga ersättningar	4 337	739
Arvode vicevärd	25 710	77 576
Föreningsvald revisor	3 500	–
Summa	200 166	242 589
Sociala kostnader	46 634	45 085
	246 800	287 674

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 500 000	1 500 000
Inventarier, verktyg och installationer	34 546	60 215
	1 534 546	1 560 215

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	823	27 905
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	76 857	13 816
Övriga ränteintäkter	329	210
	78 009	41 931

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	133 635 635	133 635 635
Mark	6 784 000	6 784 000
	140 419 635	140 419 635
Årets anskaffningar	–	–
Summa anskaffningsvärden	140 419 635	140 419 635
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 360 585	-15 860 585
	-17 360 585	-15 860 585
Årets avskrivning byggnader	-1 500 000	-1 500 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 860 585	-17 360 585
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 559 050	123 059 050
Varav		
Byggnader	114 775 050	116 275 050
Taxeringsvärden		
bostäder	135 116 000	127 366 000
lokaler	–	–
Totalt taxeringsvärde	135 116 000	127 366 000
varav byggnader	84 896 000	82 896 000

Not 10 Maskiner, verktyg

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	516 706	516 706
Inventarier och verktyg	69 435	69 435
	<u>586 141</u>	<u>586 141</u>
Årets anskaffningar	42 500	–
	<u>628 641</u>	<u>586 141</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner, inventarier och verktyg	- 555 845	- 495 630
	<u>- 555 845</u>	<u>- 495 630</u>
Årets avskrivningar	34 546	60 215
Maskiner	<u>34 546</u>	<u>60 215</u>
	<u>- 590 391</u>	<u>- 555 845</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 250	30 296
Varav		
Maskiner	38 250	30 296

Not 11 Kundfordringar

Kundfordringar	250	50
	<u>250</u>	<u>50</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	58 991	48 540
Depositionsavgift Bostadsrätterna	5 000	5 000
	<u>63 991</u>	<u>53 540</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 846	5 015
Förutbetalda försäkringspremier	110 299	63 564
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 048	39 189
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	383	428
Övriga förutbetalda kostnader	10 518	–
Övriga periodiserade kostnader	–	9 896
	<u>172 094</u>	<u>118 092</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 350 000	1 800 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	1,90	2014-01-03
90 dagar	1 350 000	2,20	2014-01-03
90 dagar	700 000	1,95	2014-02-03
90 dagar	900 000	2,15	2014-01-03

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat
Vid årets början	15 208 000	4 574 895	7 625 732
Disposition enl årsstämmobeslut		–	2 266 808
Avsättning till underhållsfond		900 000	- 900 000
Årets resultat			1 832 160
Vid årets slut	15 208 000	5 474 895	10 824 700

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	93 150 000	96 150 000
Skuld vid årets slut	93 150 000	96 150 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,15%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,50%	2015-10-12	15 750 000			15 750 000
SBAB	3,08%	2014-06-16	38 450 000			38 450 000
SBAB	3,38%	2015-06-15	41 950 000		3 000 000	38 950 000
			96 150 000		3 000 000	93 150 000

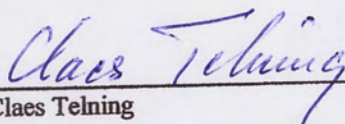
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

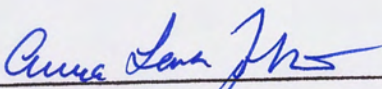
Skuld sociala avgifter och skatter	71 460	–
Vattenavräkning till medlemmar	2 589	
Avräkning LÅN	–	1 110 815
	74 049	1 110 815

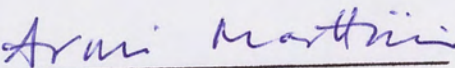
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

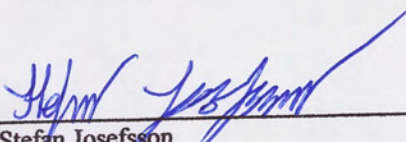
Upplupna löner och sociala avgifter	19 885	14 470
Upplupna räntekostnader	162 205	171 138
Upplupna elkostnader	3 824	18 971
Upplupna vattenavgifter	25 177	23 264
Upplupna kostnader för renhållning	42 883	36 444
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 265	50 154
Vattenavgift som skall återbetalas	—	13 824
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	705 762	669 732
	<u>997 001</u>	<u>1 012 997</u>

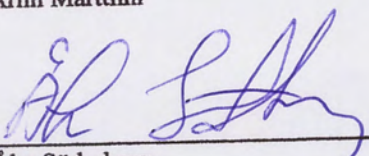
Göteborg 2014-03-20


 Claes Telning

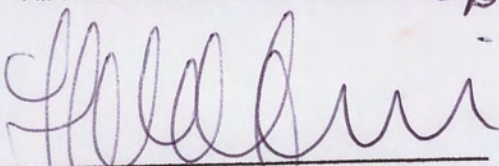

 Anna-Lena Johnson

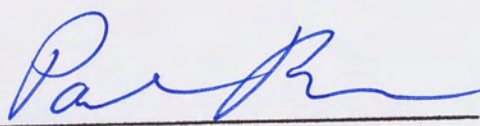

 Armi Marttiini


 Stefan Josefsson


 Åke Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2014


 Revisionsbyrå Adrian & Partners AB
 Helena Adrian
 Auktoriserad revisor


 Paul Rymer
 Föreningsrevisor

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

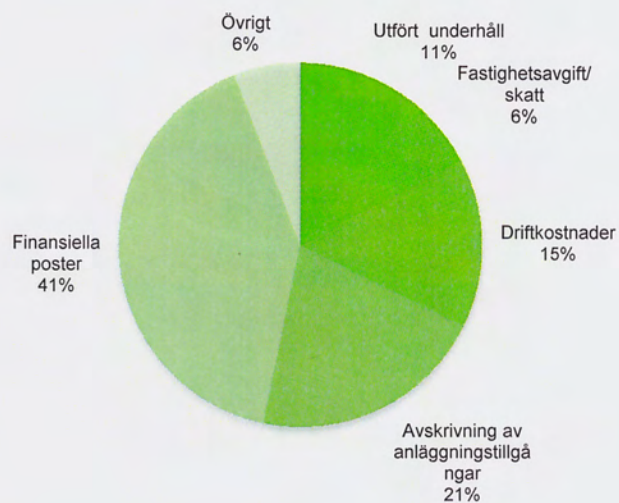
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

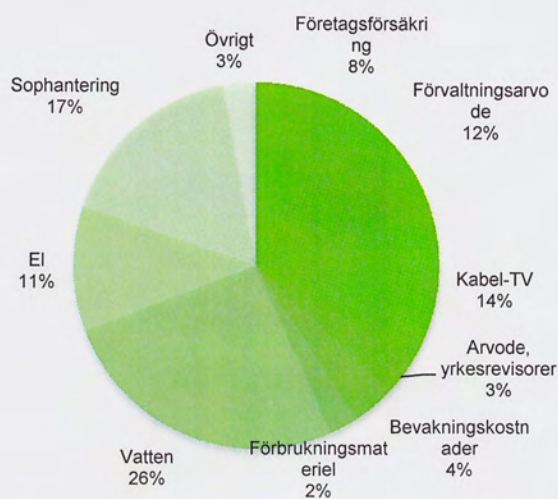
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	114 258	344 356
Utfört underhåll	783 368	0
Fastighetsavgift/skatt	474 700	477 750
Driftkostnader	1 104 853	1 027 040
Övriga kostnader	72 045	74 942
Personalkostnader	246 800	287 674
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 534 546	1 560 215
Finansiella poster	2 978 730	3 100 246
Summa kostnader	7 309 300	6 872 223



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	87 125	62 034
Förvaltningsarvode	129 676	72 916
Kabel-TV	156 777	152 232
IT-kostnader	4 829	19 002
Juridiska kostnader	450	200
Återbokning av kostnader 2010	0	- 16 000
Arvode, yrkesrevisorer	35 000	21 250
Trädgårdsskötsel	8 250	27 000
Städning gemensamma utrymmen	15 625	0
Bevakningskostnader	41 660	39 210
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	3 252
Förbrukningsmateriel	28 354	40 462
Fordons- och maskinkostnader	3 319	29 877
Vatten	285 421	274 149
El	121 338	125 991
Sophantering	187 029	175 465
Summa driftkostnader	1 104 853	1 027 040



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Matrosen

Organisationsnummer 716444-5871

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Matrosen för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Matrosen räkenskapsåret 1/1 – 31/12 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

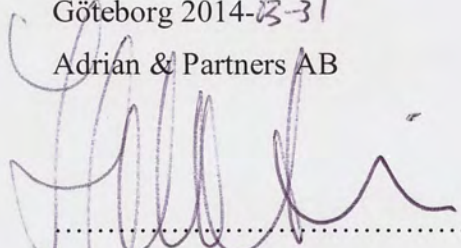
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2014-12-31

Adrian & Partners AB



.....
Helena Adrian

Auktoriserad revisor

Intern granskningsrapport BRF Matrosen 2013

Verksamheten har enligt min bedömning bedrivits enligt föreningens stadgar.

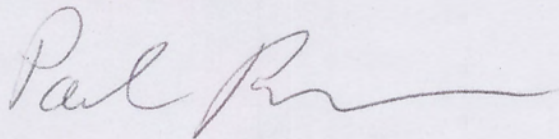
Löpande rapporter har tagits fram och jag har tagit del av dessa, enligt min bedömning kan dessa rapporter ligga till grund för styrelsens arbete.

Styrelsens arbete har genomförts enligt stämmans och styrelsens instruktioner.

Efter ha tagit del av styrelsemötesprotokollen så är min uppfattning att de ärenden som tas upp på dessa möten är relevanta för föreningen.

Den interna kontrollen och medelsförvaltning sker på ett tillfredsställande sätt enligt min bedömning efter genomgång av bokföringen.

Göteborg 2014 03 31

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Paul Rymer', with a long horizontal flourish extending to the right.

Paul Rymer

Intern granskningsman