

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Matrosen
Org nr: 716444-5871





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Matrosen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 620 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 340 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backa 176:1 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 41 byggnader med 150 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastigheternas adress är Plockerotegatan 201-393 och Båtmans Kapersgata 4-110 i Hisings Backa.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	68
4 rum och kök	68

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	30
Antal garage	29
Antal p-platser	90

Total tomtarea 67 235 m²

Total bostadsarea 13 295 m²

Årets taxeringsvärde	220 548 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 722 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Parkeringskontroll och bevakning	Securitas Bevakning
Kabel-TV	Com Hem
Rör och värme	Göteborgs Rörjour

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 249 tkr och planerat underhåll för 2 506 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 112,82 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Rengörning skyddsmålning av samtliga tak	2017
Rengörning av samtliga betongfasader och putsgavlar	2017
Igensättning av 25 takluckor	2017
Nocktätning av alla bostadshus och fristående förråd	2017
Uppgradering av taksäkerhet	2017
Byte av paneler	2017
Byte av paneler och vindskivor på utsatta gavlar	2017
Reparation av skadade takdelar	2017
Besiktning och reparation av dörrar, fönster och balkonger	2017
Byte av fotplåtar på garage och förråd	2017
Montering av takfotplåtar och målning av hängrännor	2018
Underhåll av värmepumpar/pannor	2019
Underhåll av samtliga putsgavlar	2019
Markytor	2019
Garage och p-platser	2019
Radonmätning	2019
Byte av altan och balkongdörrar	2020
Byte/underhåll av värmepumpar	2020
Målning av husfasader, garage samt byte panel	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av husfasader, garage	2 130 947
Husfasader, byte foder	148 809
Nya värmepannor	190 946
Markytor	35 774

Planerat underhåll

	År
Underhållsservice av samtliga tak	2022
Byte av värmepumpar	Löpande
Elbils laddplatser	2022
Underhåll av husens fasader	2023
Målning av trappor, förrådsdörrar, gård 1	2024
Installation el i garage	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Lundberg	Ordförande	2023
Ann Fagerlund	Sekreterare	2022
Karl-Henrik Gustafsson	Ledamot	2022
Stefan Josefsson	Ledamot	2023
Anders Hammarstrand	Kassör	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Everlund	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sebastian Hansson JPA Revision AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Eva Widek
Mats Niska
Helena Bergvall
Helene Åkerblom
Admir Basovic
Pia Reijer
Tommy Öhman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 236 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 238 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 304	10 114	9 930	9 652	9 272
Resultat efter finansiella poster	2 720	-505	2 068	3 557	-3 014
Soliditet %	35	33	32	30	27
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	741	727	705	673
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	146	133	140	142	142
Ränta, kr/m ²	58	69	99	105	107
Lån, kr/m ²	5 577	5 803	6 029	6 254	6 480

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 208 000	900 000	22 359 597	-505 451
Disposition enl. årsstämmobeslut			-505 451	505 451
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-900 000	900 000	
Årets resultat				2 719 885
Vid årets slut	15 208 000	1 500 000	21 254 146	2 719 885

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	21 254 146
Årets resultat	2 719 885
Summa	23 974 031

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	900 000
Att balansera i ny räkning i kr	23 374 031

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 304 085	10 114 227
Övriga rörelseintäkter		33 136	41 896
Summa rörelseintäkter		10 337 221	10 156 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 316 337	-7 245 137
Övriga externa kostnader	Not 4	-284 317	-268 363
Personalkostnader	Not 5	-636 065	-630 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 620 326	-1 612 815
Summa rörelsekostnader		-6 857 045	-9 757 164
Rörelseresultat		3 480 172	398 959
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 111	13 329
Räntekostnader fastighetslån		-773 398	-917 739
Summa finansiella poster		-760 287	-904 410
Resultat efter finansiella poster		2 719 885	-505 451
Årets resultat		2 719 885	-505 451

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	109 885 578	111 406 393
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	262 434	271 750
Summa materiella anläggningstillgångar		110 148 011	111 678 143
Summa anläggningstillgångar		110 148 011	111 678 143
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9	5 182
Övriga fordringar	Not 9	289 886	273 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	196 939	248 093
Summa kortfristiga fordringar		486 834	526 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 384 789	4 033 307
Summa kassa och bank		6 384 789	4 033 307
Summa omsättningstillgångar		6 871 623	4 560 098
Summa tillgångar		117 019 634	116 238 240

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	15 208 000	15 208 000	
Fond för yttre underhåll	1 500 000	900 000	
Summa bundet eget kapital	16 708 000	16 108 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	21 254 147	22 359 597	
Årets resultat	2 719 885	-505 451	
Summa fritt eget kapital	23 974 032	21 854 147	
Summa eget kapital	40 682 032	37 962 147	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	66 150 000	74 150 000
Summa långfristiga skulder		66 150 000	74 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		1 112 597	101 842
Skatteskulder		43 440	31 690
Övriga skulder, moms		10 008	8 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 021 558	984 002
Summa kortfristiga skulder		10 187 603	4 126 094
Summa eget kapital och skulder		117 019 634	116 238 240

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	94

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 051 284	9 853 848
Vattenavgifter	252 801	260 379
Summa nettoomsättning	10 304 085	10 114 227

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 371 281	-5 476 445
Reparationer	-249 263	-228 229
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-572 100	-560 350
Försäkringspremier	-162 205	-142 447
Kabel- och digital-TV	-99 007	-97 700
Bevakningskostnader	-68 133	-56 706
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 021	-21 464
Snö- och halkbekämpning	-6 202	0
Ersättningar till hyresgäster	-2 500	0
Förbrukningsinventarier	-19 636	-19 153
Fordons- och maskinkostnader	-29 387	-31 247
Vatten	-325 732	-345 254
Fastighetsel	-138 861	-82 272
Sophantering och återvinning	-202 106	-179 740
Trädgårdskostnader	-44 902	-4 132
Summa driftskostnader	-4 316 337	-7 245 137

Elkostnaderna har stigit under senare delen av året pga ökade priser.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-20 673	-6 998
Förvaltningsarvode administration	-174 255	-155 870
Lokalkostnader	0	-1 000
IT-kostnader	-5 116	-7 244
Arvode, yrkesrevisorer	-34 375	-35 000
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 913	-22 208
Kontorsmateriel	-5 411	-9 754
Telefon och porto	-6 868	-1 569
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-13 212
Medlems- och föreningsavgifter	-8 880	-8 710
Konsultarvoden	0	-3 313
Bankkostnader	-2 126	-2 110
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-284 317	-268 363

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-343 371	-345 748
Styrelsearvoden	-160 000	-160 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 350	-23 863
Övriga kostnadsersättningar	-4 770	-6 486
Sociala kostnader	-104 574	-94 752
Summa personalkostnader	-636 065	-630 848

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning byggnader	-1 517 352	-1 517 352
Avskrivning markanläggningar	-3 463	-3 463
Avskrivning maskiner och inventarier	-92 000	-92 000
Avskrivning installationer	-7 511	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 620 326	-1 612 815

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	140 757 135	140 757 135
Markanläggning	69 266	69 266
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 826 401	140 826 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 395 766	-27 878 414
Markanläggningar	-24 242	-20 779
	-29 420 008	-27 899 193
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 517 352	-1 517 352
Årets avskrivning markanläggningar	-3 463	-3 463
	-1 520 815	-1 520 815
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 940 823	-29 420 008
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 885 578	111 406 393
Varav		
Byggnader	109 844 016	111 361 368
Markanläggningar	41 562	45 025
Taxeringsvärden		
Bostäder	220 548 000	192 722 000
Totalt taxeringsvärde	220 548 000	192 722 000
<i>varav byggnader</i>	<i>127 798 000</i>	<i>115 722 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 750 000</i>	<i>77 000 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	628 641	628 641
Bilar och andra transportmedel	438 750	438 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 067 391	1 067 391
 Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	90 195	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 157 586	1 067 391
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-620 141	-615 891
Bilar och andra transportmedel	-175 500	-87 750
	-795 641	-703 641
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 250	-4 250
Bilar och andra transportmedel	-87 750	-87 750
Installationer	-7 511	0
	-99 511	-92 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	262 434	271 750
 Varav		
Inventarier och verktyg	4 250	8 500
Bilar och andra transportmedel	175 500	263 250
Installationer	82 684	0

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	284 886	268 516
Andra kortfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa övriga fordringar	289 886	273 516

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	135 975	148 092
Förutbetalda driftkostnader	16 691	16 005
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	38 968
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 909	24 191
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 364	20 836
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 939	248 093

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	198	808
Bankmedel, SBAB	4 953 607	3 038 161
Transaktionskonto, Swedbank	1 430 984	994 338
Summa kassa och bank	6 384 789	4 033 307

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	74 150 000	77 150 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 000 000	-3 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	71 150 000	74 150 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,82%	2022-03-18	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,99%	2023-12-06	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,06%	2024-12-06	18 450 000,00	0,00	0,00	18 450 000,00
SBAB	0,89%	2025-05-09	17 950 000,00	0,00	3 000 000,00	14 950 000,00
SBAB	0,89%	2025-05-09	15 750 000,00	0,00	0,00	15 750 000,00
Summa			77 150 000,00	0,00	3 000 000,00	74 150 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	30 946	32 039
Upplupna elkostnader	48 212	12 356
Upplupna vattenavgifter	29 183	28 845
Upplupna kostnader för renhållning	49 621	47 750
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 481	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	834 115	836 011
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 021 558	984 002

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	135 990 000	135 990 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-

Susanne Lundberg

Ann Fagerlund

Anders Hammarstrand

Karl-Henrik Gustafsson

Stefan Josefsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

JPA Revision AB

Sebastian Hansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467547141

Dokument

Årsredovisning Matrosen 2021

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2022-04-20 16:11:33 CEST (+0200) av Hans Carlsson (HC)

Färdigställt 2022-04-22 10:02:30 CEST (+0200)

Initierare

Hans Carlsson (HC)

Riksbyggen

hans.carlsson2@riksbyggen.se

Signerande parter

Susanne Lundberg (SL)

Personnummer 196507225180

susanne.lundberg@matrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE LUNDBERG"

Signerade 2022-04-20 18:59:25 CEST (+0200)

Ann Fagerlund (AF)

Personnummer 195410135080

ann.fagerlund@matrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann Florence Fagerlund"

Signerade 2022-04-20 16:38:41 CEST (+0200)

Anders Hammarstrand (AH)

Personnummer 195802255132

anders.hammarstrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HAMMARSTRAND"

Signerade 2022-04-20 18:42:25 CEST (+0200)

Carl-Henrik Gustafsson (CG)

Personnummer 5901081132

karl-henrik.gustafsson@matrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Henrik Åke Gustafsson"

Signerade 2022-04-20 16:29:34 CEST (+0200)

Stefan Josefsson (SJ)

Personnummer 580714-5031

Sebastian Hansson (SH)

Personnummer 198907044971



Verifikat

Transaktion 09222115557467547141

stefan.josefsson@matrosen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN JOSEFSSON"
Signerade 2022-04-20 17:37:59 CEST (+0200)*

sebastian.hansson@jpasverige.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Sebastian Hansson"
Signerade 2022-04-22 10:02:30 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

