

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Matrosen
Norra Älvstranden
Org nr: 769617-6572





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Matrosen Norra Älvstranden får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-03.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader och räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 530 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 601 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 73 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är förvärvade 2010.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	8
2 r o k	8
3 r o k	38
4 r o k	19
Totalt	73

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	1
Garage	55

Total tomtarea	4 172 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 187 m ²
Lokaler hyresrätt	41 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 41m²

Årets taxeringsvärde	232 596 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	232 596 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Butik	41

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,52 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Telia	Fiberanslutning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Kaptenen.

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 147 tkr och planerat underhåll för 0 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 850 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 85 kr/m².

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 463 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 92 tkr (15 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Installationer låssystem	2019
Installationer, rensning ventilationskanaler	2020
Huskropp utvändigt, fasadarbeten	2020
Målning	2021

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

Styrelse	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Eldton	Ordförande	2022
Dan Gavelli	Sekreterare	2022
Masoumeh Darafshzan	Kassör	2023
Erik Martinsson	Ledamot	2022
Karin Eriksson	Ledamot	2022
Anders Edström	Ledamot	2023
Veljko Vlahovic	Ledamot	2023

Styrelsesuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jannis Makropulos	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristoffer Nilsson	Auktoriserad revisor	2022
Jakob Fors	Auktoriserad Revisorsuppleant	2022
Elisabet Englund	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Larsson	2022
Aliki Bacos	2022
Berzah Can	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4211	4 180	4 087	4 010	4 012
Resultat efter finansiella poster	72	401	482	-213	443
Resultat exklusive avskrivningar	1602	1 931	2 011	1 348	1 950
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1077	1 481	1 486	868	1 550
Balansomslutning	245 026	246 907	248 101	249 345	251 308
Soliditet %	85	84	84	83	83
Likviditet %	4	10	15	11	103
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	560	560	549	538	538
Driftkostnader, kr/m ²	352	308	286	364	254
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	295	282	268	252
Ränta, kr/m ²	55	42	50	45	57
Underhållsfond, kr/m ²	482	398	329	248	273
Lån, kr/m ²	5 881	6 141	6 401	6 705	6 967

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	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	74 995 000	132 405 000	2 476 014	-2 145 792	401 102
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				401 102	-401 102
Reservering underhållsfond			525 000	-525 000	
Årets resultat					71 542
Vid årets slut	74 995 000	132 405 000	3 001 014	-2 269 690	71 542

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 744 690
Årets resultat	71 542
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-525 000
Summa	-2 198 147

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 198 147**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 210 543	4 179 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	209 617	228 308
Summa rörelseintäkter		4 420 160	4 408 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 191 324	-1 921 327
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 594	-175 199
Personalkostnader	Not 6	-126 952	-123 371
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 529 621	-1 529 621
Summa rörelsekostnader		-4 016 492	-3 749 518
Rörelseresultat		403 669	658 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 946	3 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-345 072	-261 066
Summa finansiella poster		-332 126	-257 442
Resultat efter finansiella poster		71 542	401 102
Årets resultat		71 542	401 102



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	242 679 814	244 186 637
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	155 786	178 584
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	600 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		243 435 600	244 365 220
Summa anläggningstillgångar		243 435 600	244 365 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 052	1 034
Övriga fordringar	Not 14	2 321	1 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	278 957	353 493
Summa kortfristiga fordringar		282 330	355 537
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 307 888	2 185 965
Summa kassa och bank		1 307 888	2 185 965
Summa omsättningstillgångar		1 590 217	2 541 502
Summa tillgångar		245 025 817	246 906 723



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	207 400 000	207 400 000	
Fond för yttre underhåll	3 001 014	2 476 014	
Summa bundet eget kapital	210 401 014	209 876 014	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 269 690	-2 145 792	
Årets resultat	71 542	401 102	
Summa fritt eget kapital	-2 198 147	-1 744 690	
Summa eget kapital	208 202 867	208 131 324	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	12 444 000
Summa långfristiga skulder		0	12 444 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 625 919	25 801 919
Leverantörsskulder	Not 18	1 788	35 057
Skatteskulder	Not 19	59 663	10 336
Övriga skulder	Not 20	21 806	15 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	113 774	468 302
Summa kortfristiga skulder		36 822 950	26 331 398
Summa eget kapital och skulder		245 025 817	246 906 723



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	120
Installation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 465 240	3 467 693
Hyror, lokaler	64 008	62 760
Hyror, garage	652 410	640 088
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 400	-12 350
Elavgifter	30 289	11 567
Debiterad fastighetsskatt-	9 996	9 996
Summa nettoomsättning	4 210 543	4 179 754

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	183 960	184 170
Övriga avgifter	834	15 480
Övriga ersättningar	24 048	27 822
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Övriga rörelseintäkter	780	840
Summa övriga rörelseintäkter	209 617	228 308

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	0	-86 513
Reparationer	-147 274	-168 224
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 847	-107 311
Samfällighetsavgifter	-1 069 176	-963 684
Försäkringspremier	-79 740	-74 587
Kabel- och digital-TV	-189 185	-187 861
Serviceavtal	-52 172	-8 250
Obligatoriska besiktningar	-22 160	-9 155
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-9 739
Drift och förbrukning, övrigt	-4 152	0
Förbrukningsinventarier	-1 151	0
Fastighetsel	-127 122	-10 377
Uppvärmning	856	0
Sophantering och återvinning	-108 738	-103 008
Förvaltningsarvode drift	-224 464	-192 619
Summa driftskostnader	-2 191 324	-1 921 327



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-6 396	0
Förvaltningsarvode administration	-100 870	-96 992
IT-kostnader	-1 401	-5 661
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-24 500
Övriga förvaltningskostnader	-20 220	-7 200
Kreditupplysningar	0	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 800	-31 178
Kontorsmateriel	0	-400
Telefon och porto	-3 173	-1 542
Köpta tjänster	-313	-2 894
Bankkostnader	-2 257	-3 415
Övriga externa kostnader	-1 165	-1 050
Summa övriga externa kostnader	-168 594	-175 199

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-93 700	-94 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 900	-2 900
Sociala kostnader	-30 352	-26 471
Summa personalkostnader	-126 952	-123 371

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 506 823	-1 506 823
Avskrivning Installationer	-22 798	-22 798
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 529 621	-1 529 621

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 853	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 569
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	54
Övriga ränteintäkter	58	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 946	3 623



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-344 992	-260 558
Övriga räntekostnader	-80	-508
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-345 072	-261 066

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	176 675 000	176 675 000
Mark	80 000 000	80 000 000
	256 675 000	256 675 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	256 675 000	256 675 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 488 363	-10 981 540
	-12 488 363	-10 981 540

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 506 823	-1 506 823
	-1 506 823	-1 506 823

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 995 186	-12 488 363
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	162 679 814	164 186 637
Mark	80 000 000	80 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	227 000 000	212 000 000
Lokaler	5 596 000	5 415 000

Totalt taxeringsvärde

	232 596 000	217 415 000
<i>varav byggnader</i>	<i>155 400 000</i>	<i>128 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>77 196 000</i>	<i>89 215 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	227 979	227 979
	227 979	227 979
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	227 979	227 979
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-49 396	-26 598
	-49 396	-26 598
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 798	-22 798
	-22 798	-22 798
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-72 194	-49 396
Restvärde enligt plan vid årets slut	155 785	178 583
Varav		
Installationer	155 785	178 583

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Årets anskaffningar	600 000	0
Vid årets slut	600 000	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 052	1 034
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 052	1 034

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 321	1 010
Summa övriga fordringar	2 321	1 010



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 417	12 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	65 150
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 327	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	31 327
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 213	244 359
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 957	353 493

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 201 227	1 193 263
Transaktionskonto	101 661	987 703
Summa kassa och bank	1 307 888	2 185 965



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	36 625 919	38 245 919
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 625 919	-25 801 919
Långfristig skuld vid årets slut	0	12 444 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,60%	2022-06-15	12 386 130,00	-12 116 130,00	270 000,00	0,00
SEB	3,19%	2023-03-21	12 735 789,00	0,00	400 000,00	12 335 789,00
NORDEA	2,87%	2023-06-15	0,00	12 116 130,00	270 000,00	11 846 130,00
NORDEA	0,60%	2023-09-20	13 124 000,00	0,00	680 000,00	12 444 000,00
Summa			38 245 919,00	0,00	1 620 000,00	36 625 919,00

***Senast kända räntesatser**

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi **SEB och Nordeas** lån om **12 335 789 kr** och **24 290 130 kr** som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	1 788	35 057
Summa leverantörsskulder	1 788	35 057

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	59 663	10 336
Summa skatteskulder	59 663	10 336

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	16 200	16 200
Skuld för moms	5 606	1 209
Clearing	0	-1 624
Summa övriga skulder	21 806	15 785



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 103	14 956
Upplupna räntekostnader	28 667	16 290
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	47 004	47 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	369 456
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 774	468 302

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 275 000	49 275 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Eldton

Dan Gavelli

Masoumeh Darafshzan

Erik Martinsson

Karin Eriksson

Anders Edström

Veljko Vlahovic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kristoffer Nilsson
Auktoriserad Revisor

Elisabet Englund
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557491645622

Document

Årsredovisning 234119 2022
Main document
20 pages
Initiated on 2023-04-26 16:36:16 CEST (+0200) by Johan Emani (JE1)
Finalised on 2023-04-27 11:01:29 CEST (+0200)

Initiator

Johan Emani (JE1)
Riksbyggen
johan.emani@riksbyggen.se

Signing parties

Jan Edelton (JE2)
Identified by Swedish BankID as "JAN EDELTON"
jan.edelton@volvocars.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN EDELTON"
Signed 2023-04-27 07:11:22 CEST (+0200)

Anders Edström (AE)
Identified by Swedish BankID as "Anders Edström"
ragdollar@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Anders Edström"
Signed 2023-04-26 17:20:07 CEST (+0200)

Dan Gavelli (DG)
Identified by Swedish BankID as "DAN ERIKSSON GAVELLI"
dan.gavelli@tyrens.se



The name returned by Swedish BankID was "DAN ERIKSSON GAVELLI"
Signed 2023-04-26 18:16:16 CEST (+0200)

Erik Martinsson (EM)
Identified by Swedish BankID as "ERIK MARTINSSON"
erik.martinsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ERIK MARTINSSON"
Signed 2023-04-26 20:10:52 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557491645622

Karin Eriksson (KE)

Identified by Swedish BankID as "KARIN ERIKSSON"
karin.sol21@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "KARIN ERIKSSON"

Signed 2023-04-26 18:59:56 CEST (+0200)

Masoumeh Darafshzan (MD)

Identified by Swedish BankID as "MASOUMEH DARAFSHZAN"
darafshzanm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MASOUMEH DARAFSHZAN"

Signed 2023-04-27 10:57:24 CEST (+0200)

Veljko Vlahovic (W)

Identified by Swedish BankID as "VELJKO VLAHOVIC"
veljko.vlahovic@live.se



The name returned by Swedish BankID was "VELJKO VLAHOVIC"

Signed 2023-04-26 19:02:45 CEST (+0200)

Elisabet Englund (EE)

Identified by Swedish BankID as "Anna Ester Elisabet Englund"
elisabet.englund@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Ester Elisabet Englund"

Signed 2023-04-26 18:00:02 CEST (+0200)

Kristoffer Nilsson (KN)

Identified by Swedish BankID as "KRISTOFFER NILSSON"
kristoffer.nilsson@lundin.se



The name returned by Swedish BankID was "KRISTOFFER NILSSON"

Signed 2023-04-27 11:01:29 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557491645622

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

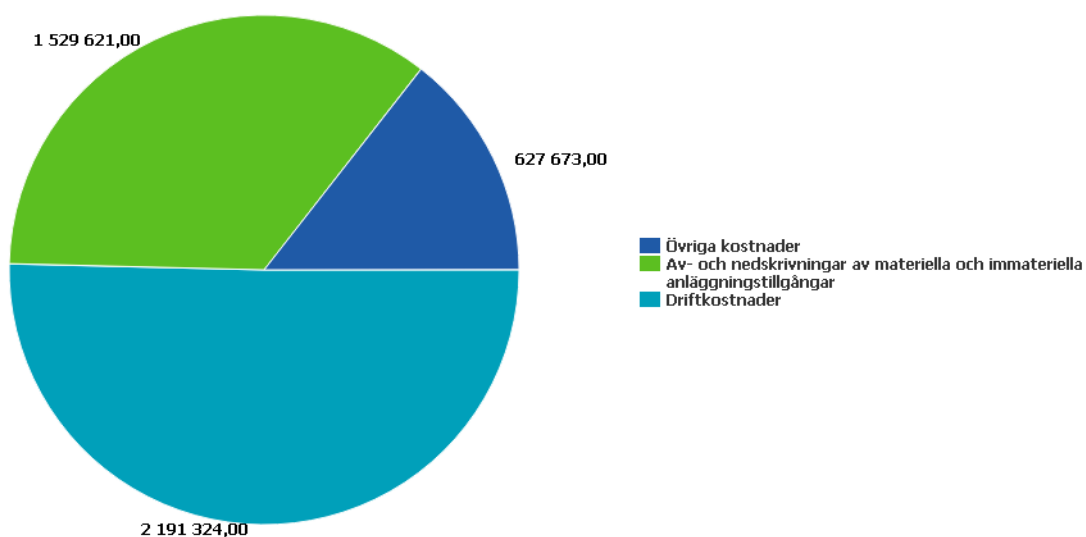
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

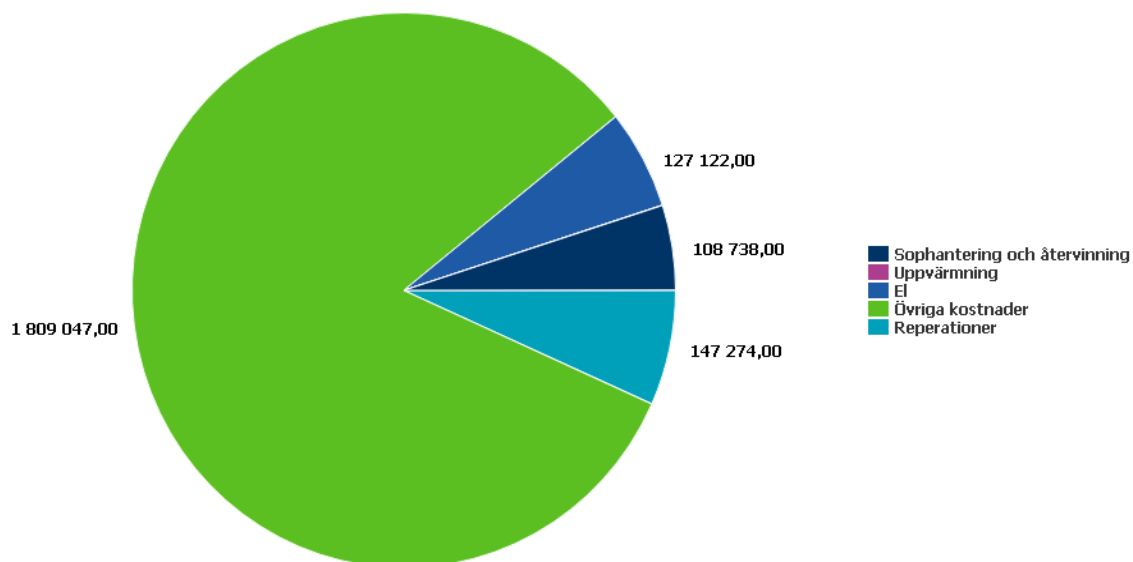
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 191 324	1 921 327
Övriga externa kostnader	168 594	175 199
Personalkostnader	126 952	123 371
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 529 621	1 529 621
Finansiella poster	332 126	257 442
Summa kostnader	4 348 618	4 006 960



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	217 397	165 636
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	26 983
Serviceavtal	52 172	8 250
Hissbesiktning	22 160	9 155
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	9 739
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	600
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	7 950
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	219
Rep bostäder utg för köpta tj	4 359	10 245
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 997	23 369
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	450	1 365
Rep install utg för köpta tj Hissar	85 678	97 311
Rep install utg för köpta tj Låssystem	15 364	27 164
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	37 426	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	86 513
Fastighetsel	127 122	10 377
Uppvärmning	-856	0
Sophämtning	108 738	103 008
Fastighetsförsäkring	79 740	74 587
Samfällighetsavgifter	1 069 176	963 684
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	189 185	187 861
Extradebiteringar teknisk förvaltning	7 067	0
Övriga fastighetskostnader	4 152	0
Fastighetsskatt	166 847	107 311
Förbrukningsmaterial	156	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	995	0
Summa driftkostnader	2 191 324	1 921 327



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	6 187 kvm	6 187 kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31	30
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1	0
Fastighetsel	21	2
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	27	17
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Hissbesiktning	4	1
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Programvaror	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	2
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	4
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	14	16
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	4
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	1
Samfällighetsavgifter	173	156
Serviceavtal	8	1
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	18	17
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	4
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	14
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	0	0
Vattenskador	0	0
Vägavgifter	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	35	27
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2
Summa driftkostnader	354,18	310,54

Styrelsens ord

Styrelsens ord

Under 2022 har styrelsen i BRF Matrosen på Norra Älvstranden haft 10 styrelsemöten och haft ett fortsatt ökat samarbete med Brf Styrmannen via Samfälligheten Kaptensens styrelse.

SBC tog över fastighetsskötseln och felanmälan 2022-01-01. En statusbesiktning utfördes för båda bostadsföreningarna samt för samfälligheten med vår gemensamma gård samt garage. Ett antal driftmöten har hållits för den kontinuerliga skötseln av teknik, städ och trädgård samt arbetsmöten för upprättande av nya underhållsplaner som ett gemensamt arbete i Kaptenen. Det gemensamma arbetet har haft som mål att synka underhållsplanerna för föreningarna för möjligheten till gemensam planering underhåll och åtgärder samt framför allt gemensamma inköp av lämpliga leverantörer.

Kaptenen planerar att utföra åtgärder enligt underhållsplanen för 2023 enligt nedan:

- Byta cirkulationspump i undercentralen för värmesystemet som har orsakat en hel del oljud vintertid
- Spolning av dagvattenledningar
- Oljning av fasta bänkar och gungbrädor etcetera

Matrosen planerar i samarbete med Styrmannen utföra åtgärder enligt underhållsplanen för 2023 enligt nedan:

- Spolning av avloppsstammar i lägenheter samt fastighetsgemensamma
- Tvättning av entrétak

Under året upptäcktes ett större läckage från gården till garaget vid ett av de större regnovädren på sensommaren. NOBAB, Nordisk byggskadetredning kontaktades av Kaptenen för undersökning och utredning av orsak samt förslag på åtgärder. Åtgärder för att rätta till läckageproblemen kommer att utföras under våren 2023.

Önskemål beträffande bättre gårdsbelysning har inkommit från medlemmarna i båda föreningarna. Kaptenen har jobbat med frågan och utvärderat förslag från leverantörer. Beslut samt åtgärd beräknas att tas och utföras under 2023.

Samfälligheten Kaptenen har tecknat avtal med Presto för kontroll och underhåll av båda föreningarnas och samfällighetens rökluckor för kvalitetssäkring av det systematiska brandskyddsarbetet.

Samfälligheten Kaptenen har tecknat avtal med Vinga hiss för service av gårdshissen, vilket innebär att Vinga hiss är vår samarbetspartner för skötsel och underhåll av samtliga hissar för båda föreningarna samt samfälligheten.

Med tanke på utvecklingen av höjda kostnader på elmarknaden så togs ett gemensamt beslut med Styrmannen att byta ut trappbelysningen till LED.

På Matrosens föreningsstämma den 19 maj 2022 behandlades bland annat frågan om inglasning av balkonger längs Sannegårdsgatan mot gården (proposition 1), Ångaren Ediths Gata mot gården (proposition 2) och Ångaren Ernas Gata mot gatan (proposition 3). Över två tredjedelar av de röstande biföll samtliga propositioner. Hyresnämnden har behandlat ansökan från föreningen att godkänna föreningsstämmans beslut, genom inkomna yttranden via korrespondens samt vid sammanträde den 10 november 2022.

Hyresnämnden tog beslutet 2022-11-24 att godkänna föreningsstämmans beslut att tillåta inglasning av medlemmarnas balkonger.

Beslutet är överklagat till Sveriges Domstolar.

Brf Matrosen förfogar över 53 bilplatser och 2 MC-platser, Styrmannen har 50 bil- och 2 MC-platser. Respektive förening hanterar var för sig de platser de har till sitt förfogande.

Behovet av laddningsmöjlighet för elbil fortsätter att öka och vid årsskiftet 2022/2023 så hade Matrosen 20 aktiva laddningsavtal. För att kunna tillmötesgå framtida behov då allt fler väljer el- eller hybridbil så installerades nya laddboxar på samtliga garageplatser i augusti 2022, en investering som gjordes tillsammans med Brf Styrmannen.

Våra tidigare laddboxar hade en max laddeffekt på 3,5 kWh medan de nya laddboxarna har en mer anpassad maxeffekt på 22 kW, men för att kunna nyttja full effekt så krävs att bilen kan hantera 3-fas 32 Ampere. Den förbrukning som tas ur laddboxen faktureras kvartalsvis på SBC:s månadsavi.

Ekonomi och likviditeten är fortsatt god i föreningen, men styrelsen kunde under hösten konstatera om vi fortsatt skall ha en budget i balans och ett tillräckligt överskott för avsättning till underhållsfonden, så bedömdes tyvärr en höjning av avgifterna med 5% för 2023 vara nödvändig. Bakgrunden till beslutet att höja avgifterna är att energipriser samt räntekostnader beräknas öka under 2023.

Under 2022 var det dags för omsättning av ett av de tre lån vi har hos Nordea som låg till en fast ränta på 0,6%. Vi valde ett rörligt avtal med SEB till en ränta på 0,2%. Under 2023 kommer vi ha två lån hos Nordea för omsättning även den ligger till en fast ränta på 0,6%.

Under året har styrelsen godkänt och välkomnat 10 st nya medlemmar till föreningen, vi hoppas ni ska trivas med ert nya boende och vårt fina närområde i Sannegården.

Vår förening är beroende av ert engagemang och uppmanar intresserade att anmäla sig till valberedningen. Styrelsen har skickat ett antal nyhets- och infobrev via mail till föreningens medlemmar, där vi fortlöpande informerat om nyheter från Matrosen och Kaptenen.

Vår förening är beroende av ert engagemang och uppmanar intresserade att anmäla sig till valberedningen. Styrelsen har skickat ett antal nyhets- och infobrev via mail till föreningens medlemmar, där vi fortlöpande informerat om nyheter från Matrosen och Kaptenen.

Tillsammans med föreningen Styrmannen bildar vi Samfälligheten Kaptenen. Kaptenen har hand om de gemensamma ytorna, det vill säga garaget och gården. Våra representanter i Kaptenens styrelse har under året varit Jan Edelton och Dan Gavelli.

Våra kostnader för värme, vatten och gemensam el betalas via Kaptenen, likaså fastighetsskötsel, felanmälan och teknisk förvaltning av SBC – Sveriges bostadsrätts Centrum AB.

Föreningen ingår i Eriksbergs Samfällighet, som har hand om sophantering för ca 5000 hushåll i Eriksberg. Det innebär att vi källsorterar, plast, vårt matavfall och restavfall som tas omhand och ger Eriksbergs Samfällighet en viss intäkt. Soporna går under jorden i slutna rörsystem till sopsugen på Eriksberg, så att transporten sker mer miljövänligt än sopbilar.

BRF Matrosen Norra Älvstranden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Matrosen Norra Älvstranden i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

