

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Matrosen på Norra Älvstranden
Org nr: 769617-6572



Dagordning vid årsstämma

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämma behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och suppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Matrosen Norra
Älvstranden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-31.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader.

Räntekostnaderna har minskat, tack vare bättre lånevillkor och amorteringar.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 80 000 kr tack vare lägre räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 530 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 931 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 bostadsarea 6 187 m²

Total Lokalarea 41 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 41m²

Årets taxeringsvärde 217 415 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 217 415 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Butik	41

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,50 % 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
Kaptenen	Samfällighetjänster
Eriksberg samfällighet	Sophantering
Telia	Fiberanslutning
Kone	Hisservice
Kiwa	Hiss besiktning

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 168 tkr och planerat underhåll för 87 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.

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning	86 513



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Edelton	Ordförande	2022
Dan Gavelli	Sekreterare	2022
Jessica Fagerberg	Ledamot	2022
Erik Martinsson	Ledamot	2022
Masoumeh Darafshzan	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	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
Peter Strömwall	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aliki Bacos	2022
Björn Larsson	2022
Petter Skog Brink	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 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 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 oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 180	4 087	4 010	4 012	4 003
Resultat efter finansiella poster	401	482	-213	443	421
Resultat exklusive avskrivningar	1 931	2 011	1 348	1 950	1 927
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 481	1 486	868	1 550	1 527
Balansomslutning	246 907	248 101	249 345	251 308	252 510
Soliditet %	84	84	83	83	82
Likviditet %	10	15	11	103	96
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	560	549	538	538	538
Driftkostnader, kr/m ²	308	286	364	254	233
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	295	282	268	252	230
Ränta, kr/m ²	42	50	45	57	66
Underhållsfond, kr/m ²	398	329	248	273	207
Lån, kr/m ²	6 141	6 401	6 705	6 967	7 241

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 inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	74 995 000	132 405 000	2 037 527	-2 189 104	481 800
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				481 800	-481 800
Reservering underhållsfond			525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-86 513	86 513	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					401 102
Vid årets slut	74 995 000	132 405 000	2 476 014	-2 145 792	401 102

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 707 305
Årets resultat	401 102
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 513
Summa	-1 744 690

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 744 690**

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	4 179 754	4 087 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	228 308	202 390
Summa rörelseintäkter		4 408 062	4 289 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 921 327	-1 773 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 199	-145 973
Personalkostnader	Not 6	-123 371	-54 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 529 621	-1 529 621
Summa rörelsekostnader		-3 749 518	-3 503 535
Rörelseresultat		658 544	786 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 623	3 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-261 066	-307 675
Summa finansiella poster		-257 442	-304 342
Resultat efter finansiella poster		401 102	481 800
Årets resultat		401 102	481 800



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	244 186 637	245 693 460
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	178 584	201 381
Summa materiella anläggningstillgångar		244 365 220	245 894 841
Summa anläggningstillgångar		244 365 220	245 894 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 034	0
Övriga fordringar		1 010	3 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	353 493	69 252
Summa kortfristiga fordringar		355 537	73 180
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 185 965	2 132 549
Summa kassa och bank		2 185 965	2 132 549
Summa omsättningstillgångar		2 541 502	2 205 729
Summa tillgångar		246 906 723	248 100 571



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	207 400 000	207 400 000	
Fond för yttre underhåll	2 476 014	2 037 527	
Summa bundet eget kapital	209 876 014	209 437 527	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 145 792	-2 189 104	
Årets resultat	401 102	481 800	
Summa fritt eget kapital	-1 744 690	-1 707 305	
Summa eget kapital	208 131 324	207 730 223	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 444 000	25 510 130
Summa långfristiga skulder		12 444 000	25 510 130
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 801 919	14 355 789
Leverantörsskulder		35 057	15 863
Skatteskulder		10 336	16 948
Övriga skulder		15 785	15 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	468 302	456 545
Summa kortfristiga skulder		26 331 398	14 860 218
Summa eget kapital och skulder		246 906 723	248 100 571



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. Räkna 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 år
Installationer	Linjär	10 år

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	3 467 693	3 394 975
Hyror, lokaler	62 760	61 524
Hyror, garage	640 088	616 307
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 350	-539
Elavgifter	11 567	5 023
Debiterad fastighetsskatt-	9 996	9 996
Summa nettoomsättning	4 179 754	4 087 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	184 170	183 750
Övriga avgifter	15 480	0
Övriga ersättningar	27 822	17 198
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Övriga rörelseintäkter	840	720
Summa övriga rörelseintäkter	228 308	202 390

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-86 513	-25 761
Reparationer	-168 224	-169 998
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 311	-106 309
Samfällighetsavgifter	-963 684	-845 774
Försäkringspremier	-74 587	-66 778
Kabel- och digital-TV	-187 861	-187 912
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 406
Serviceavtal	-8 250	-4 812
Obligatoriska besiktningar	-9 155	-16 744
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 739	-13 025
Ersättningar till hyresgäster	0	-304
Förbrukningsinventarier	0	-110
Fastighetsel	-10 377	0
Sophantering och återvinning	-103 008	-95 631
Förvaltningsarvode drift	-192 619	-224 664
Summa driftskostnader	-1 921 327	-1 773 228



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	0	-975
Förvaltningsarvode administration	-96 992	-91 272
Lokalkostnader	0	-1 300
IT-kostnader	-5 661	-5 592
Arvode, yrkesrevisorer	-24 500	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 200	-2 375
Kreditupplysningar	-367	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 178	-16 796
Kontorsmateriel	-400	-200
Telefon och porto	-1 542	-1 636
Köpta tjänster	-2 894	-5 148
Bankkostnader	-3 415	-2 030
Övriga externa kostnader	-1 050	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-175 199	-145 973

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-94 000	-90 000
Periodisering arvoden i bokslut	0	45 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 900	-2 800
Sociala kostnader	-26 471	-7 612
Summa personalkostnader	-123 371	-54 712

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 569	3 297
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 623	3 333



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-260 558	-307 382
Övriga räntekostnader	-508	-293
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-261 066	-307 675

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 981 540	-9 474 717
	-10 981 540	-9 474 717

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

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

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	244 186 637	245 693 460
Byggnader	164 186 637	165 693 460
Mark	80 000 000	80 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	212 000 000	212 000 000
Lokaler	5 415 000	5 415 000

Totalt taxeringsvärde

	217 415 000	217 415 000
<i>varav byggnader</i>	<i>128 200 000</i>	<i>128 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>89 215 000</i>	<i>89 215 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	227 979	227 979
	227 979	227 979
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 798	-22 798
	-22 798	-22 798
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 396	-26 598
Restvärde enligt plan vid årets slut	178 583	201 381
Varav		
Installationer	178 583	201 381

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 657	11 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 150	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 327	31 226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 359	26 725
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 493	69 252

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 193 263	1 189 694
Transaktionskonto	987 703	937 856
Summa kassa och bank	2 185 965	2 132 549

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	38 245 919	39 865 919
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 801 919	-14 355 789
Långfristig skuld vid årets slut	12 444 000	25 510 130



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2021-08-18	13 135 789,00	-12 835 789,00	300 000,00	0,00
NORDEA	0,60%	2022-06-15	12 926 130,00	0,00	540 000,00	12 386 130,00
SEB	0,20%	2022-08-28	0,00	12 835 789,00	100 000,00	12 735 789,00
NORDEA	0,60%	2023-09-20	13 804 000,00	0,00	680 000,00	13 124 000,00
Summa			39 865 919,00	0,00	1 620 000,00	38 245 919,00

*Senast kända räntesatser

****Direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 12 386 130 kr, SEBs lån om 12 735 789 kr samtnästa års amorteringar som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 956	14 861
Upplupna räntekostnader	16 290	14 682
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	47 600	47 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 799
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	369 456	358 903
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468 302	456 545

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	49 275 000	49 275 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Edelton

Dan Gavelli

Erik Martinsson

Jessica Fagerberg

Masoumeh Darafshzan

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor

Peter Strömvall
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557467502524

Document

Reviderad årsredovisning 2021

Main document

20 pages

Initiated on 2022-04-20 11:23:17 CEST (+0200) by Marie Olausson (MO)

Finalised on 2022-04-28 14:09:10 CEST (+0200)

Initiator

Marie Olausson (MO)

Riksbyggen

marie.x.olausson@riksbyggen.se

Signing parties

Jan Edelton (JE)

Identified by Swedish BankID as "JAN EDELTON"

Brf Matrosen på Norra Älvstranden

ID number 196802145190

edelton@live.se

+46729774523

Signed 2022-04-21 13:40:30 CEST (+0200)

Dan Gavelli (DG)

Brf Matrosen på Norra Älvstranden

dan.gavelli@tyrens.se

+46722016575

Signed 2022-04-21 19:58:02 CEST (+0200)

Erik Martinsson (EM)

Identified by Swedish BankID as "ERIK MARTINSSON"

Brf Matrosen på Norra Älvstranden

ID number 198101042433

erik.martinsson@gmail.com

+46761196078



The name returned by Swedish BankID was "ERIK MARTINSSON"

Signed 2022-04-21 19:59:27 CEST (+0200)

Jessica Fagerberg (JF)

Identified by Swedish BankID as "JESSICA FAGERBERG"

Brf Matrosen på Norra Älvstranden

ID number 197208304969

jessica.fagerberg@gmail.com

+46733213715

Signed 2022-04-26 15:02:15 CEST (+0200)

Masoumeh Darafshzan (MD)

Identified by Swedish BankID as "MASOUMEH DARAFSHZAN"

Brf Matrosen på Norra Älvstranden

ID number 195408231560

Peter Strömvall (PS)

Identified by Swedish BankID as "PETER STRÖMVALL"

Brf Matrosen på Norra Älvstranden

ID number 196306105153

peter.stromvall1963@gmail.com



Verification

Transaction 09222115557467502524

<i>darafshzanm@gmail.com</i> <i>+46735292684</i> <i>Signed 2022-04-26 15:14:10 CEST (+0200)</i>	<i>+46707370475</i> <i>Signed 2022-04-26 16:36:40 CEST (+0200)</i>
Kristoffer Nilsson (KN) <i>Identified by Swedish BankID as "KRISTOFFER NILSSON"</i> <i>Lundin Revisionsbyrå</i> <i>ID number 197309144918</i> <i>kristoffer.nilsson@lundin.se</i> <i>Signed 2022-04-28 14:09:10 CEST (+0200)</i>	

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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden

Organisationsnummer 769617-6572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2021-01-01--2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstrandens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2021-01-01--2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor

Peter Strömvall
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557467613024

Document

Rev ber Brf Matrosen 2021

Main document

2 pages

Initiated on 2022-04-21 13:11:21 CEST (+0200) by Marie Olausson (MO)

Finalised on 2022-04-28 14:09:59 CEST (+0200)

Initiator

Marie Olausson (MO)

Riksbyggen

marie.x.olausson@riksbyggen.se

Signing parties

Peter Strömwall (PS)

Identified by Swedish BankID as "PETER STRÖMVALL"

Brf Matrosen på Norra Älvstranden

ID number 6306105153

peter.stromvall1963@gmail.com

+46707370475

Signed 2022-04-21 20:14:30 CEST (+0200)

Kristoffer Nilsson (KN)

Identified by Swedish BankID as "KRISTOFFER NILSSON"

Lundin Revisionsbyrå

ID number 730914-4918

kristoffer.nilsson@lundin.se

+46700001941

Signed 2022-04-28 14:09:59 CEST (+0200)

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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 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 skuldyngd 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 planliga 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.

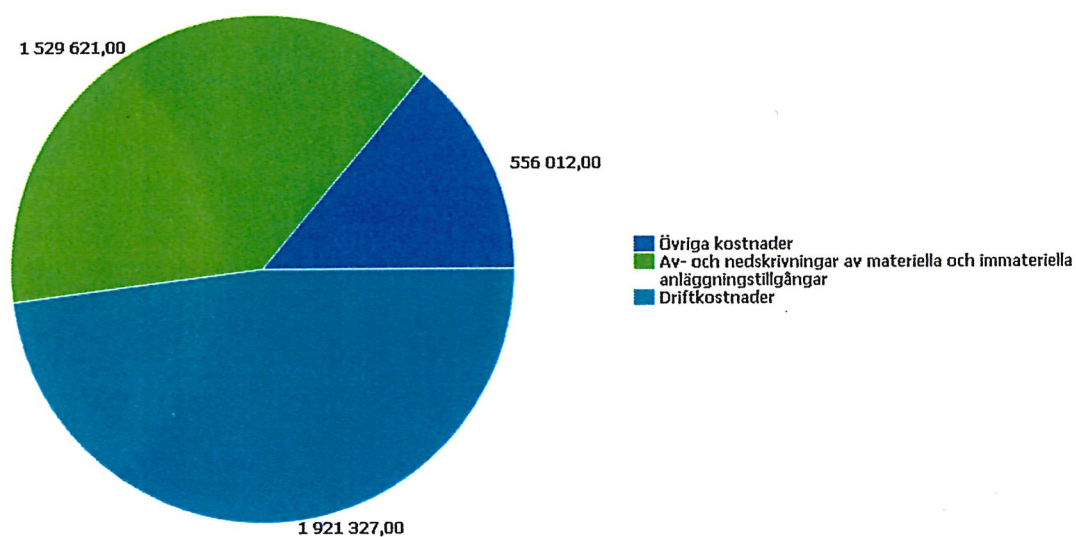
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 921 327	1 773 228
Övriga externa kostnader	175 199	145 973
Personalkostnader	123 371	54 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 529 621	1 529 621
Finansiella poster	257 442	304 342
Summa kostnader	4 006 960	3 807 877



Styrelsens ord

Under 2021 har styrelsen i Matrosen haft 10 styrelsemöten och ett ökat samarbete med Styrmannen samt utfört gemensamt planerat underhåll avseende målning av väggar i korridorer mellan garage och trapphus samt målning av utvändiga fasadssocklar.

I samband med att samfälligheten Kaptenen skulle utvärdera nytt avtal för den gemensamma fastighetsdriften, startades ett arbete för en eventuell totallösning för våra tre föreningar och på så sätt skapa ekonomiska synergieffekter samt ett ännu bättre samarbete.

Efter ett anbudsförfarande med 4 leverantörer för en totallösning för samtliga föreningar avseende ekonomisk och teknisk förvaltning med uppdaterade underhållsplaner samt fastighetsskötsel i samarbete och samråd med representanter för samtliga styrelser, tog styrelsen för Kaptenen beslut om nytt avtal om fastighetsskötsel med SBC - Sveriges Bostadsrätts Centrum AB, från den 1 januari 2022, men även avtal för Teknisk Administrativ Förvaltning samt upphandling av nya/uppdaterade underhållsplaner för samtliga tre föreningar. Styrelsen för Matrosen tog på detta möte ett enhälligt beslut att välja: SBC som vår framtida samarbetspartner gällande Ekonomisk förvaltning efter att avtalet med Riksbyggen sagts upp och löpt ut under 2022.

Avtalen om en totallösning för vår gemensamma fastighetsförvaltning innebär en mer kostnadseffektiv och ekonomisk långsiktig lösning med fler ingående tjänster och teknisk stöd gällande fastighetsdrift, service och underhåll samt besiktning och kontroll av fastighetens byggtekniska status samt efterlevnad av myndighetskrav. Den ekonomiska fördelen för vår förening kommer först tillstånd 2023 när samtliga delar i avtalet träder i kraft.

Efterfrågan på garageplats med laddningsmöjlighet har fortsatt att öka och vi är nu uppe i 15st avtal av totalt 20st möjliga. Det beslutades därför att bilda en arbetsgrupp tillsammans med Styrmannen för framtagning och upphandling av en utökning av laddplatserna i garaget. Val av leverantör och beslut kommer ske under 2022.

Styrelsen för Matrosen tog även beslutet att byta serviceföretag för våra 7 hissar i föreningen och har tecknat skötselavtal med Vinga Hiss AB med start 2022-01-01. Detta tror vi kommer bli en långsiktigt mer ekonomisk fördelaktig lösning och även här ett bättre framtida samarbete med Styrmannen som också har avtal med Vinga Hiss.

För övrigt när det gäller fastigheten har vi under året köpt in filter och delat ut för utbyte till friskluftventilerna bakom elementen i lägenheterna och kompletterat friskluftventilerna i förråden till Sannegårdsgatan 20 -24 med filterkassetter för att begränsa den smuts som orsakas från gatan. Vi har även haft Anticimex på plats för att bekämpa och hålla undan att visst problem med råttor, åtgärder kommer även att fortsätta under 2022. Detta är något som ingår i vår fastighetsförsäkring hos Folksam.

Vi avslutade avtalet med Bellis växtmiljö för plantering och skötsel av krukorna vid entrédörrarna, då kostnaden var alldeles för hög för att prioritera denna kostnad för 2022. Vi får eventuellt kika på en annan lösning längre fram.

Byggloven med sitt femåriga tillstånd som vi har haft för balkonginglasning utmed Sannegårdsgatan samt de indragna balkongerna mot gården led mot sitt slut under året och en begäran om slutbesked för dessa byggnationer anmodades av Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor att lämnas in tillsammans med erforderliga handlingar. Vi har därför inga tillstånd att bygga några nya balkonginglasningar i föreningen för tillfället.

Ekonomi och likviditeten är fortsatt god i föreningen och vi kunde konstatera under hösten att budgeten för 2022 låg i balans med ett tillräckligt överskott för avsättning till underhållsfonden, och vi kunde därför ta ett glädjande beslut att inte föreslå en höjning av avgifterna för 2022.

Under 2021 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 2022 kommer vi ha ytterligare ett lån hos Nordea för omsättning även den ligger till en fast ränta på 0,6%.

På årsstämman den 3 juni deltog 35 röstberättigade, varav 4 via ombud med fullmakt.

Inkommen motion beträffande inglasning av balkong utmed Ångaren Ernas Gata behandlades på stämman. Det beslutades på stämman att det krävdes kvalificerad majoritet på 2/3 av de röstberättigade på stämman samt även hyresnämndens godkännande av beslutet.

Det blev ett majoritetsbeslut på mer än 2/3 av de som röstade på stämman för ett godkännande av att tillåta inglasning av balkonger utmed både Ångaren Ernas Gata och Ångaren Ediths Gata.

Däremot visades sig under hösten att underlaget för ett godkännande av beslutet hos hyresnämnden inte var tillräckligt för att kunna behandlas på ett korrekt sätt. Styrelsen blev därför tvungen att bordlägga ärendet till kommande årsstämma med ett mer genomarbetat underlag.

Under hösten fick vi besked att PWC bestämt sig för att avsluta avtalet med Matrosen avseende föreningens revisor, extra stämma fick därför utlysas den 6 oktober för val av ny revisor.

Stämman tog ett enhälligt beslut att välja styrelsens förslag av Lundins Revisionsbyrå AB som även var vald av både BRF Styrmannen och Samfälligheten Kaptenen.

Under året har styrelsen godkänt och välkomnat 14st nya medlemmar till föreningen, vi hoppas ni ska trivas med ert nya boende och vårt fina närområde i Sannegården.

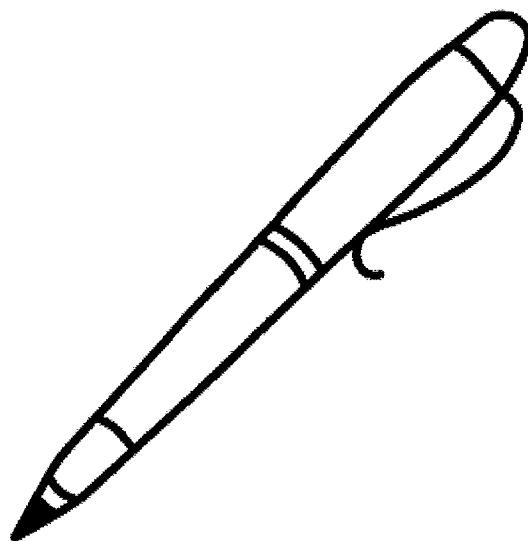
Vår förening är beroende av ert engagemang och uppmanar intresserade att anmäla sig till valberedningen. Styrelsen har skickat ett antal nyhets- och infobrev via mail till föreningens medlemmar, där vi fortlöpande informerat om nyheter från Matrosen och Kaptenen.

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

Våra kostnader för värme, vatten och gemensam el betalas via Kaptenen, likaså fastighetsskötsel som har utförts av Riksbyggen fram till 2021 års slut. Från och med 2022 sköts detta tillsammans med felanmälan och teknisk förvaltning av SBC – Sveriges bostadsrätts Centrum AB.

Föreningen ingår i Eriksbergs Samfällighet, som har hand om sophantering för ca 5000 hushåll på Eriksberg. Det innebär att vi källsorterar, våra tidningar, 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.

Tidningsinsamlingen upphörde dock vid årsskiftet pga. av minskad användning, samfälligheten undersöker möjligheten att ersätta tidningsinsamlingen med plastinsamling istället. Under tiden kommer tidningsnedkasten att vara avstängda. Tidningar lämnas i fortsättningen till närmaste återvinningsstation, t.ex. Miraallén 21.



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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860