

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Matrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg, Värmdö kommun och är belägen på adresserna Björnskogsvägen 22-38 (jämna nummer).

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-29. Föreningens gällande ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

#### Föreningens fastighet

Byggnaderna, som uppfördes år 1965, ligger i Värmdö kommun och har beteckningen Ösby 2:70. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens byggnader består av fyra flerbostadshus innehållande 72 lägenheter. Till byggnaderna hör också 73 parkeringsplatser samt 59 garage som hyrs ut både till föreningens medlemmar och ett fåtal externa hyresgäster.

Föreningen har även gemensamma utrymmen i form av bastu, två tvättstugor samt cykelförråd i varje hus.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 68.832.000 (f.g. år 58.603.000) kr, varav markvärdet motsvarar 21.249.000 (f.g. år. 17.096.000) kr och byggnadsvärdet 47.583.000 (f.g. år 41.507.000) kr. Nytt taxeringsvärde åsätts föreningens fastighet vart tredje år.

Den totala bostadsarean uppgår enligt senaste taxeringsbesked till 5.623 kvm

#### Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök  
27 st 3 rum och kök  
27 st 4 rum och kök

#### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens underhållsplan. Dock måste alltid minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde sättas av enligt föreningens stadgar. För år 2019 innebär det att avsättning måste ske med minst 206.496 kr.

Styrelsen anlidade under 2006 en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen uppdaterades senast i december 2013. För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning också gjorts av den s.k. eviga underhållskostnaden.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden som f.n. är 60,52 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 340 tkr per år.

Då föreningen har ett lågt ingångsvärde i fonden för yttre underhåll och relativt stora underhållsåtgärder infaller tidigt i 30-årsperioden kommer fonderade medel för åtgärder som enligt planen ska utföras under dessa år inte att finnas om ovanstående avsättningar görs. Extra avsättningar behöver göras alternativt ökar föreningens balanserade förlust. Det bör även observeras att stambyten och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen.

Nuvarande underhållsplan har börjat att bli gammal. Under slutet av 2019 har därför en uppdatering av planen påbörjats. Denna kommer efter ytterligare bearbetning under 2020 av fastställas av styrelsen.

### Utförda större investeringar och renoveringar

År	Åtgärder
2000	Installation av panna
2001	Lekpark och källarbelysning
2002	Fönster, dörrar, utökat parkeringsyta, byte av radiatorventiler samt nya staket
2003	Parkeringsplatser, garage
2004	Värmepumpar, renovering av balkonger/entrétrappor samt garagegolv
2005	Nya entrédörrar, renovering bastu, nya tvättmaskiner samt inkoppling av acc.tankar
2006	Montering av nya ytterfönster och injustering av radiatorer
2007	Installation av bergvärme och asfaltering av p-platser
2008	Asfaltering av p-platser, vaccumavluftare, målning av trästaket, målning av takdetaljer samt gjutasfaltering av garagetak
2009	Målning utemiljö, målning av skorsten och ventilation tak, målning pannrum, utbyte av ventilationssystem och spiskåpor, polering av trappor, installation ny kabel-tv samt stamspolning
2010	Renovering av grunderna
2011	Renovering av trappor och räcken
2012	Utbyte av en tvättmaskin och två torktumlare, renovering av skorsten samt byte av expansionskärl
2013	Byte av källardörrar, lagning av takluckor och stosar samt byte av värmepump och el i pannrum
2014	Renovering av tvättstuga, pergola, staket och lekytor samt spolning av avloppsstick
2015	Renovering av tvättstuga och utbyte av en torktumlare, rensning och lagning av hängrännor, byte av utomhusbelysning och uppsättning av flaggstång
2016	OVK samt rengöring av ventilationskanaler, etapp 1 avseende målning av garageportar samt byte av en wc och en tvättställsblandare i tvättstuga
2017	Byte av två tvättmaskiner, målning av källargångar, åtgärder avseende ventilation efter OVK samt tilläggsisolering på vindar
2018	Förlängning av befintliga balkonger samt nybyggnationer av balkonger. Samtliga balkonger har glasats in. Byte av sex garageportar samt målning av garageportar som inte målats om 2016

Under 2019 har åtgärder för att färdigställa uppgradering av värmesystemet slutförts. Arbetet har pågått under två år och har avsett av åtgärdande av läckage i bergvärmesystemet, installation av frånluftsvärmeåtervinning för att återföra värme till borrhålen samt installation av en elpanna samtidigt som den tidigare oljepannan har uttrangerats.

Dörrar till källare och bastu har bytts ut mot nya brandklassade dörrar. En fullständig stamspolning har utförts. Hängrännor har rensats och dåligt taktegel bytts ut. Därtill har ett mindre antal belysningsarmaturer bytts ut.

### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen, inklusive förändret av lägenhetsförteckningen. Föreningens medlemmar sköter själva fastighetsskötsel/trädgårdsskötsel. Vinterunderhållet har dock skötts av extern part. Trapp- tvättstuge- och källarstädning utförs av en anställd medlem. Extraarbeten avseende städning av entreér har dock köpts av ett externt städföretag. Därtill har en medlem skött driften av bastun och den städning som denna har medfört.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Tord Rönnqvist	Ordförande
Åke Johansson	Ledamot
Rune Wåglund	Ledamot
Bengt Kleijn	Ledamot
Susanne Larsson	Ledamot
Anders Svensson	Ledamot
Jannica Björlingsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

### *Revisorer*

Robert Dohrman	Ordinarie
Auktoriserad revisor	

Jelinka Hall	Suppleant
--------------	-----------

*Valberedning*

Ted Ådén

Sammanställande

Barbro Eriksson

Sara Rask

Föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 2013-07-01. Detsamma gällde för garage, p-platser och övriga uthyrda utrymmen. Årsavgifterna har därefter varit oförändrade t.o.m. 2017. Under 2017 beslutade föreningens medlemmar vid föreningsstämmor att genomföra en balkonginvestering som finansieras genom tilläggsavgifter. För de bostäder som tidigare inte hade balkong har en tilläggsavgift om 450 kr/månad tillkommit fr.o.m. 2018-01-01 och för de bostäder där balkongerna har förlängts och glasats in har en tilläggsavgift om 325 kr/månad tillkommit. Därefter har årsavgifterna varit oförändrade och någon höjning finns inte heller planerad för kommande år.

Föreningen har under 2019 gjort ett resultatmässigt underskott på 293 tkr. Det resultatmässiga underskottet beror till stor del på att den tidigare oljepannan har utangerats och då medfört en kostnad av engångskaraktär som har uppgått till 310 tkr. Bortsett från denna kostnad skulle ett mindre överskott ha visats. För en bostadsrättsförening är dock utvecklingen av likvida medel viktigare än resultatet.

Föreningens likvida medel uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2.851 tkr, vilket innebär en mindre ökning med 40 tkr jämfört mot de likvida medlen vid årets början. Under 2019 har investeringen för att upgradera värmesystemet slutförts. Detta har inneburit ett ytterligare utflöde av likvida medel med 637 tkr. Utan denna skulle de likvida medlen ha ökat med 677 tkr, vilket är ungefär vad ett år utan större investeringar brukar vara det normala för föreningen. Föreningen har för närvarande onödigt mycket likvida medel, vilket är en följd av tidigare osäkerhet om hur mycket investeringarna i balkongerna och värmesystemet i slutändan skulle komma att kosta. Därmed är planen att extraamortera på lånen under 2020 för att minska låneskulden och därmed räntekostnaderna.

*Föreningens skattesituation*

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för de delar som är taxerade som lokaler (garagen). Skattesatsen även fortsättningsvis 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2019 års taxeringsvärde för lokaler.

Föreningen betalar för bostäderna en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under år 2019 uppgått till 1.377 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Avgiften indexerats genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling. För 2020 kommer avgiften att uppgå till 1.429 kr per lägenhet.

Föreningen betalar inte någon statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om intäkterna är hänförliga till föreningens fastighet.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utöver de större arbeten och investeringar som utförts, vilka redovisas under rubriken fastighetens tekniska status ovan har även rena reparationer av normal omfattning gjorts.

**MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Föreningen hade vid årets slut 93 (f.g. år 94) medlemmar fördelade på 72 bostadsrättslägenheter. Under året tillkom fem medlemmar medan sex tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (f.g. år en) överlåtelser skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 33.582 (f.g. år 43.103) kr. Det ska dock observeras att det endast var en överlåtelse föregående år och att denna överlåtelse avsåg en mindre lägenhet.

Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Enligt föreningens praxis är det köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Föreningen har under året avlönat två medlemmar för lokalvård och skötsel av bastu. Styrelsemedlemmar har erhållit ersättning för fastighetsskötsel, administrativt arbete och städning av bastu.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Matrosen är ansluten till Bostadsrätterna (tidigare SBC). Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	4 238	4 236	3 933	3 931	3 930
Resultat efter finansiella poster, tkr	-293	-2	-2 707	549	611
Soliditet, %	-3	-2	-2	18	13
Eget kapital, tkr	-787	-494	-492	2 215	1 666
Taxeringsvärde, tkr	68 832	58 603	58 603	58 603	56 483
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	679*	679*	624	624	624
Elkostnad kr/kvm totalarea	120	121	100	102	91
Värmekostnad olja kr/kvm totalarea	2	51	71	34	22
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	66	64	59	61	62
Likvida medel vid årets utgång, tkr	2 851	2 811	3 187	2 095	1 981
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	22 959	23 011	19 771	9 331	10 391
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	4 083	4 092	3 516	1 660	1 848
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	33,36	39,27	33,74	15,92	18,40
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	0,95	0,71	1,39	1,69
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	60	60	60	60	60
lanspråktagaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-60	-281	-41	-40	-45
Antal överlåtelse	6	1	6	6	7
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	33 582	43 103	33 322	33 165	33 827

\* Avgiftshöjningen beror på att tilläggsavgifter för ny-, om- och tillbyggda balkonger har tillkommit fr.o.m. 2018-01-01.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	510 652	340 000	-1 342 760	-1 565
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 565	1 565
Reservering yttre fond		340 000	-340 000	
lanspråktagande yttre fond		-335 269	335 269	
Årets resultat				-293 351
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>510 652</b>	<b>344 731</b>	<b>-1 349 056</b>	<b>-293 351</b>

## **RESULTATDISPOSITION**

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 349 056
Årets resultat	-293 351
<i>Summa</i>	<i>-1 642 407</i>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	627 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-344 731
Balanseras i ny räkning	-1 924 676
<i>Summa</i>	<i>-1 642 407</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.