

Årsredovisning

Brf Matrosen

714000-0964

Styrelsen för Brf Matrosen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 17
- Underskrifter	17

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 237 732	4 235 574
Övriga rörelseintäkter		2 030	23 745
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 239 762	4 259 319
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-2 642 026	-2 804 593
Övriga externa kostnader	5	-166 955	-248 542
Personalkostnader	6	-291 354	-278 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 899	-723 559
Övriga rörelsekostnader		-310 278	0
Summa rörelsekostnader		-4 240 512	-4 055 523
Rörelseresultat		-750	203 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 817	-205 641
Summa finansiella poster		-292 601	-205 361
Resultat efter finansiella poster		-293 351	-1 565
Resultat före skatt		-293 351	-1 565
Årets resultat		-293 351	-1 565

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	15 050 690	6 765 655
Ny-, till- och ombyggnationer	9	0	8 795 738
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10, 11, 12, 13	4 868 438	2 336 960
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		0	2 523 851
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	14	19 919 128	20 422 204
Summa anläggningstillgångar		19 919 128	20 422 204
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Oljelager		0	11 891
<i>Summa varulager m.m.</i>		0	11 891
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 858	13 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		195 050	183 658
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		202 908	196 686
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 400	3 400
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 400	3 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 847 438	2 807 622
<i>Summa kassa och bank</i>		2 847 438	2 807 622
Summa omsättningstillgångar		3 053 746	3 019 599
SUMMA TILLGÅNGAR		22 972 874	23 441 803

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		510 652	510 652
Fond för yttre underhåll		344 731	340 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>855 383</i>	<i>850 652</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 349 056	-1 342 760
Årets resultat		-293 351	-1 565
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 642 407</i>	<i>-1 344 325</i>
Summa eget kapital		-787 024	-493 673
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	16 557 500	22 951 440
Summa långfristiga skulder		16 557 500	22 951 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 401 440	60 000
Leverantörsskulder		379 827	357 767
Övriga skulder		8 338	6 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 793	560 198
Summa kortfristiga skulder		7 202 398	984 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 972 874	23 441 803

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Nedanstående avskrivningstider används:

	Procent	År
Byggnader och mark	2,00-10,00	10-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	2,00-5,00	20-50

För varje enskild tillgångsposts avskrivningstid hänvisas till respektive not.

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter, bostäder	3 817 422	3 817 422
	Hysesintäkter garage	379 593	378 244
	Hysesintäkter parkeringsplatser	13 536	9 780
	Hysesintäkter förråd	14 922	21 138
	Vattenavgifter	800	500
	Bastuavgifter	10 967	8 350
	Släpvagnsavgifter	500	150
	Öres- och kronutjämning	-8	-10
	Summa	4 237 732	4 235 574

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2019	2018
	Reparation bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	63 159	28 671
	Reparationer i gemensamma utrymmen	27 722	22 882
	Reparation av installationer	32 232	80 082
	Reparation av huskropp utvändigt	0	5 802
	Reparation av markytor, planteringar, träd och buskar	18 675	113 556
	Summa	141 788	250 993

Not 3	Planerat underhåll	2019	2018
	Dörrar och lås invändigt	155 215	0
	Källarutrymmen	0	1 247
	VA	309 263	0
	Elinstallationer	8 306	32 421
	Garageportar	0	57 732
	Tak	26 791	0
	Balkonger	0	243 869
	Summa	499 575	335 269

Byte har gjorts av dörrar till källare och bastu. Därtill har en fullständig stamspolning utförts och vissa belysningsarmaturer bytts ut. Slutligen har hängrännor rensats och trasiga tegelpannor har bytts ut.

Styrelsen har i årets resultatdisposition föreslagit att föreningens fond för yttre underhåll tas i anspråk med 344.731 kr för årets utförda planerade periodiska underhåll. Detta då fonden för närvarande inte innehåller mer reserverade medel.

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Kostnader i samband med städdagar	4 409	6 163
	Snöröjning & sandning	256 112	222 078
	Städning, extra i trapphus	6 000	6 000
	Hyra av entrémattor	35 100	33 344
	Städmaterial	0	3 308
	Övriga serviceavtal	16 306	15 185
	Övriga besiktningar/kontroller/radonmätning	11 132	0
	El	677 317	679 765
	Uppvärmning olja	11 891	285 920
	Vatten	372 648	362 627
	Avfallshantering	148 277	143 163
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	156 925	150 166
	Kabel-TV	96 683	107 918
	Bredband	86 400	86 400
	Fastighetskatt för lokaler/garage	22 320	20 030
	Fastighetsavgift för bostäder	99 144	96 264
	Öresutjämning	-1	0
	Summa	2 000 663	2 218 331

Övriga serviceavtal avser underhåll/service av undercentral.

Den direkta kostnaden för uppvärmning har minskat kraftigt. Detta då oljepannan har uttrangerats i och med att den har blivit ersatt med en elpanna som ska fungera som komplement till bergvärmens som har effektiviserats genom investering i frånluftsvärmeåtervinning.

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	7 420	5 519
	Förbrukningsmaterial	1 485	1 071
	Drivmedel	1 169	598
	Kostnader för släpvagn och maskiner	446	882
	Resekostnader/biljetter	0	289
	Bankkostnader	2 938	69 301
	Kontorsmaterial	366	842
	Telefon, porto & hemsida	8 922	9 763
	Föreningsstämma och föreningsgemensamma aktiviteter	6 892	7 390
	Styrelsemöten	804	16 737
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	100 000	97 000
	Ekonomisk förvaltning, kostnader utöver avtal	6 556	4 375
	Övriga externa kostnader	4 747	5 060
	Föreningsavgifter	6 460	6 340
	Revisionsarvode	18 750	23 375
	Summa	166 955	248 542

Att bankkostnaderna var så höga föregående år beror på att föreningen då var tvungen att ta ut nya pantbrev för nya lån för att finansiera balkonginvesteringen och investeringen i värmesystemet.

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	72 000	72 000
	Lön, fastighets-/trädgårdsskötsel	59 200	42 400
	Lön, lokalvård	93 368	92 568
	Lön/arvode vicevärd	10 000	10 000
	Övriga löner/ersättningar	12 160	12 800
	Bilersättning	426	908
	Sociala avgifter	44 000	46 852
	Försäkring för anställda	200	200
	Utbildning	0	1 101
	Summa	291 354	278 829

Att kostnaden för fastighets-/trädgårdsskötsel har ökat beror i stor utsträckning på de problem som uppstått med värmesystemet i samband med installationen av frånluftsvärmeåtervinningen för att effektivisera bergvärmeanläggningen och då samtidigt byta ut oljepannan till elpanna som spetsvärme.

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 044 523	10 044 523
	Omklassificering från ny-, till- och ombyggnation	9 316 490	0
	Utgående anskaffningsvärden	19 361 013	10 044 523
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 888 556	-4 649 496
	Omklassificering från ny-, till- och ombyggnation	-196 567	0
	Årets avskrivningar byggnader	-427 096	-239 060
	Utgående avskrivningar	-5 512 219	-4 888 556
	Ingående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	1 970 294	1 970 294
	Utgående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	1 970 294	1 970 294
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-684 791	-601 184
	Årets avskrivningar markanläggningar	-83 607	-83 607
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-768 398	-684 791
	Redovisat värde	15 050 690	6 441 470

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till totalt 68.832.000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 47.583.000 kr och markvärdet 21.249.000 kr. Lokalernas (garagens) taxeringsvärde uppgår till 2.232.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 66.600.000 kr.

Tidigare har tilläggsisolering av vindar samt ny-, till- och ombyggnation av balkonger redovisats som specifika poster i balansräkningen. Fr.o.m. 2019 har dessa poster omklassificerats så att de numera ingår som en del i byggnadernas värde. Tilläggsisolering av vindarna gjordes år 2017 och avskrivningstiden uppgår till 40 år. Ny-, till- och ombyggnation av balkonger färdigställdes under 2018 och har en avskrivningstid på 50 år. De ursprungliga byggnaderna har en avskrivningstid på 42 år.

Markens anskaffningsvärde uppgår till 1.094.381 kr och är inte föremål för avskrivning. En eventuell värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning. Markanläggningar avser anläggning av p-platser år 2007 samt renovering av trappor och räcken år 2011. Dessa skrivs av över 20 respektive 10 år.

Not 8	Tilläggsisolering vindar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	341 247	341 247
	Omklassificering till byggnader	-341 247	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	341 247
	Ingående avskrivningar	-17 062	-8 531
	Omklassificering till byggnad	17 062	0
	Årets avskrivningar	0	-8 531
	Utgående avskrivningar	0	-17 062
	Redovisat värde	0	324 185

Fr.o.m. 2019 ingår tilläggsisoleringen av vindar som en del i byggnadernas värde och redovisas i noten byggnader och mark.

Not 9	Ny-, till- och ombyggnation av balkonger	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 975 243	0
	Inköp	0	8 975 243
	Omklassificering till byggnad	-8 975 243	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	8 975 243
	Ingående avskrivningar	-179 505	0
	Omklassificering till byggnad	179 505	0
	Årets avskrivningar	0	-179 505
	Utgående avskrivningar	0	-179 505
	Redovisat värde	0	8 795 738

Balkongerna har under 2019 omklassificerats och ingår numera som del i byggnaderna.

Not 10	Bergvärmeinstallation	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
	Utgående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
	Ingående avskrivningar	-1 652 962	-1 514 474
	Årets avskrivningar	-138 488	-138 488
	Utgående avskrivningar	-1 791 450	-1 652 962
	Redovisat värde	978 310	1 116 798

Avskrivningstiden för bergvärmeinstallationen uppgår till 20 år.

Not 11	Ventilationsanläggning	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
	Utgående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
	Ingående avskrivningar	-223 098	-200 438
	Årets avskrivningar	-22 660	-22 660
	Utgående avskrivningar	-245 758	-223 098
	Redovisat värde	887 224	909 884

Avskrivningstiden för ventilationsanläggningen uppgår till 50 år.

Not 12	Installation av oljepanna	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 292 706	1 292 706
	Försäljningar/utrangeringar	-1 292 706	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	1 292 706
	Ingående avskrivningar	-982 428	-930 720
	Återförda avskrivningar vid försäljningar resp. utrangeringar	982 428	0
	Årets avskrivningar	0	-51 708
	Utgående avskrivningar	0	-982 428
	Redovisat värde	0	310 278

Oljepannan har utrangerats under 2019 då den har ersatts av en elpanna som spetsvärme efter att installation av ny frånluftsvärmeåtervinning har färdigställts, vilket även har effektiviserat bergvärmeanläggningen.

Not 13	Installation av frånluftsvärmeåtervinning	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	3 160 952	0
	Utgående anskaffningsvärden	3 160 952	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-158 048	0
	Utgående avskrivningar	-158 048	0
	Redovisat värde	3 002 904	0

Installationen av frånluftsvärmeåtervinningen och elpanna som ska effektivisera bergvärmeanläggningen färdigställdes under 2019. Avskrivningstiden har bedömts till 20 år.

Not 14	Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 523 851	8 815 651
	Inköp	637 101	2 683 443
	Omklassificering till maskiner och andra tekniska anläggningar	-3 160 952	0
	Omklassificering till ny-, till- och ombyggnationer	0	-8 975 243
	Utgående anskaffningsvärden	0	2 523 851
	Redovisat värde	0	2 523 851

Vid räkenskapsårets början uppgick anskaffningsvärdet för det pågående arbetet med uppgraderingen av uppvärmningssystemet till 2.523.851 kr. Av anledningar som legat utanför styrelsens kontroll har arbetena försenats men har slutligen färdigställts och det nya värmesystemet har satts i drift under första halvåret 2019. Därmed har anläggningen aktiverats som tillgång och avskrivningar påbörjats.

Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta	0	613 940
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta	0	2 950 000
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta	0	3 000 000
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta	0	5 000 000
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta	0	5 500 000
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta	0	3 300 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2019-12-20, ränta 1,17 %	0	2 647 500
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-12-20, ränta 1,44 %	2 617 500	0
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-02-23, ränta 1,59 %	7 000 000	0
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2022-02-25, ränta 1,35 %	7 000 000	0
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta, f.n. 1,065 %	6 341 440	0
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-6 401 440	-60 000
	Summa	16 557 500	22 951 440

Under 2019 har omstrukturering gjorts av föreningens lån. Den största delen av de totala lånen har bundits på löptider på 3-5 år då ränteläget har bedömts vara lågt. Ca. 30 % av lånen har även fortsättningsvis tremånadersränta.

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 6.341.440 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Föreningen amorterar i övrigt löpande normalt 60.000 kr per år. När ekonomin så tillåter görs extraamorteringar.

Den del av lånen som förfaller senare än fem år från räkenskapsårets utgång uppgår till 22.658.940 kr.

Not 16	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 057 000	23 057 000
	Summa ställda säkerheter	23 057 000	23 057 000

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

UNDERSKRIFTER

Gustavsberg den / - 2020

Tord Rönnqvist

Bengt Kleijn

Anders Svensson

Susanne Larsson

Rune Wåglund

Jannica Björlingsson

Åke Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor