

Årsredovisning

Brf Matrosen

714000-0964

Styrelsen för Brf Matrosen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Matrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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. På föreningens fastighet finns 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 kr, varav markvärdet motsvarar 21.249.000 kr och byggnadsvärdet 47.583.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts föreningens fastighet vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2022.

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 2021 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 2019. 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 111,46 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 627 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.

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 hänggrännor, 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
2019	Uppgradering av värmesystemet genom åtgärdande av läckage i bergvärmesystemet och installation av frånluftsvärmeåtervinning för att återföra värme till borrhålen samt installation av elpanna för att ersätta tidigare oljepanna som spetsvärme. Byte av dörrar till källare och bastu till nya brandklassade. Fullständig stamspolning. Rensning hänggrännor och byte av dåliga takpannor. Byte av ett mindre antal belysningsarmaturer.
2020	Återställande av bostad efter vattenskada. Komplettering av värmesystem med ny elkabel för att utöka effekt. Fullständig asfaltering. Byte av torktumlare i en tvättstuga. Slipning och målning av en källargång. Visst byte av belysningsarmaturer i källare samt vid garage och husvagnsparkering.

Under 2021 har C-huset tak lagts om efter att skada upptäckts. Byte har gjorts av en värmepump och en avfuktare på taket. Utöver det har värmesystemet även förbättrats genom att en avgasare och magnetfilter har installerats. Armaturer och lampor har bytts till LED. Detta gäller samtlig belysning i gemensamma utrymmen och utomhus. Därtill har lekplatsen rustats upp. Slutligen har under slutet av 2021 spolning och filmning gjorts av avloppsledningar och stammar för att utröna statusen på systemet. Detta har lett till att relining kommer att genomföras under 2022.

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	T.o.m. stämman 2023
Rune Wåglund	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Jannica Björlingsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Bengt Kleijn	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Susanne Larsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Anders Svensson	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Jari Lassila	Ledamot	T.o.m. stämman 2022

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

Brf Matrosen

714000-0964

Revisorer

Robert Dohrman Ordinarie
Auktoriserad revisor

Jelinka Hall Suppleant

Valberedning

Ted Ådén Sammankallande
Sara Rask

Föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna höjdes senast 2018-01-01. Höjningen gjordes då föreningens medlemmar under 2017 beslutade att genomföra en balkonginvestering som finansieras genom tilläggsavgifter. För de bostäder som tidigare inte hade balkong tillkom en avgift om 450 kr/månad och för de bostäder där balkongerna har förlängts och glasats in har en tilläggsavgift om 325 kr/månad tillkommit. Därefter har årsavgifterna varit oförändrade. Fr.o.m. 2022-01-01 har avgifterna höjts med 4 %. Detta för att finansiera beslutad relining som kommer att göras av byggnadernas VA-stammar under 2022 och som kommer att kräva upptagande av ett nytt lån på ca. 6.000 tkr.

Föreningen har under 2021 gjort ett resultatmässigt underskott på 1.055 tkr. För en bostadsrättsförening är dock utvecklingen av likvida medel viktigare än resultatet. Föreningens likvida medel uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2.921 tkr, vilket innebär en minskning med 376 tkr jämfört mot de likvida medlen vid årets början.

Föreningen har för närvarande mycket likvida medel, vilket egentligen inte är nödvändigt för den normala driften. Detta är en följd av tidigare osäkerhet om hur mycket investeringarna i balkongerna och värmesystemet i slutändan skulle komma att kosta. Därmed var under hösten 2020 planen att extraamortering skulle ske på lånen under 2021 för att minska låneskulden och därmed räntekostnaderna. Då skador därefter har upptäckts avseende tak och avloppsstammar har dock amorteringsbeslutet ändrats. I och med att relining måste göras kommer istället ca. 6.000 tkr att behöva lånas upp i maj 2022, vilket kommer att medföra högre räntekostnader än tidigare.

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 2021 uppgått till 1.459 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Avgiften indexeras genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling. För 2022 kommer avgiften att uppgå till 1.519 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 2021-05-27.

Föreningen hade vid årets slut 94 (f.g. år 93) medlemmar fördelade på 72 bostadsrättslägenheter. Under året tillkom 8 medlemmar medan 7 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (f.g. år 2) överlåtelser skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 35.026 (f.g. år 44.951) kr. Det ska dock observeras att föregående års två överlåtelser avsåg mindre lägenheter vilket brukar innebära ett högre kvadratmeterpris.

Därtill har delar av ytterligare 3 bostadsrätter bytt ägare genom gåva eller bodelning,

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.

Brf Matrosen
714000-0964

Föreningen har under året avlönat två medlemmar för lokalvård och skötsel av bastu. Styrelsemedlemmar har erhållit ersättning för fastighets- och trädgårdsskötsel samt administrativt arbete.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 239	4 227	4 238	4 236	3 933
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 055	70	-293	-2	-2 707
Soliditet, %	-8	-3	-3	-2	-2
Eget kapital, tkr	-1 772	-717	-787	-494	-492
Taxeringsvärde, tkr	68 832	68 832	68 832	58 603	58 603
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	679	679	679	679*	624
Elkostnad kr/kvm totalarea	150	96	120	121	100
Värmekostnad kr/kvm totalarea	0	0	2	51	71
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	76	63	66	64	59
Likvida medel vid årets utgång, tkr	2 921	3 297	2 851	2 811	3 187
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	22 846	22 906	22 959	23 011	19 771
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	4 063	4 074	4 083	4 092	3 516
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	33,19	33,28	33,36	39,27	33,74
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	1,37	1,27	0,95	0,71
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	112	112	60	60	60
Ianspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-59	-61	-60	-281	-41
Antal överlåtelse	4	2	6	1	6
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	35 026	44 951	33 582	43 103	33 322

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	510 652	627 000	-1 924 676	70 417
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			70 417	-70 417
Reservering yttre fond		627 000	-627 000	
Ianspråktagande yttre fond		-331 842	331 842	
Årets resultat				-1 055 436
Belopp vid årets utgång	510 652	922 158	-2 149 416	-1 055 436

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 149 416
Årets resultat	-1 055 436
<i>Summa</i>	<i>-3 204 852</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	627 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-922 158
Balanseras i ny räkning	-2 909 694
<i>Summa</i>	<i>-3 204 852</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 239 107	4 227 402
Övriga rörelseintäkter	2	317 905	3 353
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 557 012	4 230 755
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-4 044 081	-2 551 031
Övriga externa kostnader	6	-204 268	-192 196
Personalkostnader	7	-271 067	-252 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 454	-851 185
Summa rörelsekostnader		-5 307 870	-3 846 665
Rörelseresultat		-750 858	384 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 751	-313 836
Summa finansiella poster		-304 578	-313 673
Resultat efter finansiella poster		-1 055 436	70 417
Resultat före skatt		-1 055 436	70 417
Årets resultat		-1 055 436	70 417

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 108 907	14 539 988
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9, 10, 11, 12	4 760 131	4 779 700
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 869 038</i>	<i>19 319 688</i>
Summa anläggningstillgångar		18 869 038	19 319 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 783	7 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 020	175 990
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>227 803</i>	<i>183 773</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 400	3 400
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>3 400</i>	<i>3 400</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 917 934	3 293 554
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 917 934</i>	<i>3 293 554</i>
Summa omsättningstillgångar		3 149 137	3 480 727
SUMMA TILLGÅNGAR		22 018 175	22 800 415

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		510 652	510 652
Medlemsinsatser		922 158	627 000
Fond för yttre underhåll		1 432 810	1 137 652
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>		-2 149 416	-1 924 676
Balanserat resultat		-1 055 436	70 417
Årets resultat		-3 204 852	-1 854 259
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
Summa eget kapital		-1 772 042	-716 607
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 535 000	16 565 000
Summa långfristiga skulder		9 535 000	16 565 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 311 440	6 341 440
Leverantörsskulder		472 629	171 933
Skatteskulder		5 829	3 669
Övriga skulder		2 435	6 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 884	428 297
Summa kortfristiga skulder		14 255 217	6 952 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 018 175	22 800 415

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	2021	2020
	Årsavgifter, bostäder	3 817 422	3 805 023
	Hysesintäkter garage	378 278	378 621
	Hysesintäkter parkeringsplatser	18 336	15 036
	Hysesintäkter förråd	16 752	16 752
	Vattenavgifter	1 300	1 150
	Bastuavgifter	6 730	10 584
	Släpvagnsavgifter	300	250
	Öres- och kronutjämning	-11	-14
	Summa	4 239 107	4 227 402

Jämfört mot föregående år är årsavgifterna 12.399 kr högre. Detta beror på en omfattande vattenskada som upptäcktes i en lägenhet under 2020 vilket gjorde bostaden obrukbar under perioden 11 juni till 8 november 2020 och därmed medförde nedsättning av årsavgiften föregående år.

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2021	2020
	Försäkringsersättning	310 845	0
	Övriga intäkter	7 060	3 353
	Summa	317 905	3 353

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2021	2020
	Reparation bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	79 416	448 722
	Reparationer i gemensamma utrymmen	53 616	12 633
	Reparation av installationer	68 944	46 324
	Reparation av huskropp utvändigt	2 654	28 905
	Reparation av markytor, planteringar, träd och buskar	8 463	8 598
	Summa	213 093	545 182

Under 2021 har slutfakturer erhållits för åtgärdande av den vattenskada som uppkom i en bostad under tidigare år. Samtidigt har försäkringsersättning erhållits för skadan med 310.845 kr. Detta belopp redovisas dock under rubriken övriga rörelseintäkter.

Not 4	Planerat underhåll	2021	2020
	Källarutrymmen	0	40 619
	Tvättstugor	0	43 773
	VA-installationer	46 696	0
	Värmeinstallationer	307 587	0
	Elinstallationer	241 849	30 200
	Tak	902 933	0
	Hårdgjorda markytor	0	217 250
	Lekytor	28 891	0
	Summa	1 527 956	331 842

Under 2021 har spolning och filmning gjorts av avloppsledningar och stammar för att utröna statusen på systemet. Detta har lett till att relining kommer att genomföras under 2022. Byte har gjorts av en värmepump och en avfuktare på taket. Dessutom har armaturer och lampor bytts till LED. Detta gäller samtlig belysning i gemensamma utrymmen och utomhus. Efter att en skada upptäckts på C-husets tak har en fullständig omläggning skett. Därtill har lekplatsen rustats upp.

Styrelsen har i årets resultatdisposition föreslagit att föreningens fond för yttre underhåll tas i anspråk med 922.158 kr för årets utförda planerade periodiska underhåll. Detta då större belopp inte finns tillgängligt i fonden.

Not 5	Driftkostnader	2021	2020
	Kostnader i samband med städdagar	5 089	3 911
	Snöröjning & sandning	294 286	57 554
	Städning, extra i trapphus	12 000	12 000
	Hyra av entrémattor	40 299	37 274
	Städmaterial	210	1 433
	Övriga serviceavtal	16 586	16 506
	Övriga besiktningar/kontroller/radonmätning	2 400	7 000
	El	842 805	538 316
	Vatten	425 590	353 477
	Avfallshantering	166 221	159 840
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	175 843	167 152
	Kabel-TV	107 936	107 936
	Bredband	86 400	86 400
	Fastighetsskatt för lokaler/garage	22 320	22 320
	Fastighetsavgift för bostäder	105 048	102 888
	Öresutjämning	-1	0
	Summa	2 303 032	1 674 007

Snöröjningskostnaden avviker kraftigt jämfört mot föregående år. Till största delen beror detta på att vintern 2020 var mild och nederbördsfattig.

Även elkostnaden har ökat väsentligt jämfört mot föregående år. Detta då föreningen har ett rörligt elprisavtal och

detta successivt har ökat under året. Tilläggas kan att priset även var mycket lågt under 2020. Föreningen fick även under slutet av 2021 problem med de elpatroner som ska värma upp varmvattnet, vilket bidragit till ökningen.

Avvikelsen i vattenkostnaden beror dels på höjd taxa men framför allt på att återbetalning skedde vid avläsning under 2020 medan tillkommande kostnad erhöles vid avläsningen 2021.

Not 6	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier	27 548	14 402
	Förbrukningsmaterial	1 974	2 164
	Drivmedel	1 455	905
	Kostnader för släpvagn och maskiner	440	909
	Kontorsmaterial	3 687	2 268
	Telefon, porto & hemsida	8 923	11 357
	Bankkostnader	5 038	3 331
	Föreningsstämma och föreningsgemensamma aktiviteter	1 864	0
	Styrelsemöten	16 038	7 253
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	106 000	103 751
	Övriga externa kostnader	8 832	3 401
	Föreningsavgifter	6 720	6 580
	Revisionsarvode	15 750	15 250
	Uppdatering av underhållsplan	0	8 750
	Upprättande av obligatorisk energideklaration	0	11 875
	Öresutjämning	-1	0
	Summa	204 268	192 196

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser skyltar, tält och sandningssandlåda.

Not 7	Personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	72 000	72 000
	Lön, fastighets-/trädgårdsskötsel	53 397	34 400
	Lön, lokalvård	90 168	93 048
	Lön/arvode vicevärd	10 000	10 000
	Övriga löner/ersättningar	10 080	8 800
	Bilersättning	296	111
	Sociala avgifter	34 926	33 694
	Försäkring för anställda	200	200
	Summa	271 067	252 253

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	19 361 013	19 361 013
	Utgående anskaffningsvärden	19 361 013	19 361 013
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 939 315	-5 512 219
	Årets avskrivningar byggnader	-427 096	-427 096
	Utgående avskrivningar	-6 366 411	-5 939 315
	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	-852 004	-768 398
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 985	-83 606
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-855 989	-852 004
	Redovisat värde	14 108 907	14 539 988

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.

T.o.m. 2018 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 9	Bergvärmeinstallation	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
	Utgående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
	Ingående avskrivningar	-1 929 938	-1 791 450
	Årets avskrivningar	-138 488	-138 488
	Utgående avskrivningar	-2 068 426	-1 929 938
	Redovisat värde	701 334	839 822

Avskrivningstiden för bergvärmeinstallationen uppgår till 20 år.

Not 10	Ventilationsanläggning	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
	Utgående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
	Ingående avskrivningar	-268 418	-245 758
	Årets avskrivningar	-22 660	-22 660
	Utgående avskrivningar	-291 078	-268 418
	Redovisat värde	841 904	864 564

Avskrivningstiden för ventilationsanläggningen uppgår till 50 år.

Not 11	Installation av frånluftsvärmeåtervinning	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 354 702	3 160 952
	Inköp	337 804	193 750
	Utgående anskaffningsvärden	3 692 506	3 354 702
	Ingående avskrivningar	-325 784	-158 048
	Årets avskrivningar	-184 626	-167 736
	Utgående avskrivningar	-510 410	-325 784
	Redovisat värde	3 182 096	3 028 918

Installationen av frånluftsvärmeåtervinningen och elpanna som ska effektivisera bergvärmeanläggningen färdigställdes under 2019. Under 2020 har denna investering kompletterats med grävning för elkabel för att utöka effekten från 125 till 500 ampere. Under 2021 har anläggningen utökats med en avgasare och magnetfilter. Avskrivningstiden för anläggningen har bedömts till 20 år.

Not 12	Maskiner	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	57 995	0
	Inköp	0	57 995
	Utgående anskaffningsvärden	57 995	57 995
	Ingående avskrivningar	-11 599	0
	Årets avskrivningar	-11 599	-11 599
	Utgående avskrivningar	-23 198	-11 599
	Redovisat värde	34 797	46 396

Årets inköp avser ny gräsklippare. Avskrivningstiden uppgår till 5 år.

Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta, f.n. 0,888 %	6 281 440	6 341 440
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2022-02-25, ränta 1,35 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-02-23, ränta 1,59 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-12-20, ränta 1,44 %	2 565 000	2 595 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-13 281 440	-6 341 440
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-30 000	-30 000
	Summa	9 535 000	16 565 000

Den del av lånen som förfaller senare än 5 år från räkenskapsårets utgång uppgår till 0 kr.

Med anledning av att föreningen innehar två lån om totalt 13.281.440 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 dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Föreningen amorterar löpande normalt 60.000 kr per år. Ett av de lån som villkorsändras under 2022 har en planlagd amortering på 30.000 kr per år. När ekonomin så tillåter görs extraamorteringar.

Not 14	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 057 000	23 057 000
	Summa ställda säkerheter	23 057 000	23 057 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fr.o.m. 2022-01-01 har årsavgifterna höjts med 4 %. Detta för att finansiera den relining som planerats av göras under 2022. Projektet har beräknats att medföra utgifter på ca. 8.000.000 kr, varav 6.000.000 kr kommer att behövas genom upptagande av ett nytt lån som därmed också medför utökade räntekostnader. Arbetet beräknas att påbörjas i mars och sedan fortgå under hela året med ett avbrott under juli och augusti.

Per 2022-02-25 har villkorsändring skett av ett av föreningens lån på 7.000.000 kr. Lånet har därvid bundits på 3 år till en räntesats om 1,18 %. Lånet har flyttats från Swedbank Hypotek till SBAB.

UNDERSKRIFTER


Gustavsberg den 17/3 - 2022


Tord Rönnqvist

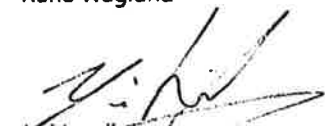

Bengt Kleijn


Anders Svensson


Susanne Larsson


Rune Wåglund


Jannica Björlingsson


Jari Lassila

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2022.


Robert Dohrman
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Matrosen
Björnskogsvägen 38
134 35 GUSTAVSBERG

2022-03-29

Till revisor Robert Dohrman

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Matrosens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2021-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.

Lämnad information

1. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
2. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
3. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
4. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
5. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
6. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.


Tord Rönnqvist


Rune Wåglund



- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Matrosen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 jag 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. Jag 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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värmdö den 29 mars 2022

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Matrosen**
Org.nr 714000-0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen för räkenskapsåret 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 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.