

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Matrosen**

769632-0055

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

W

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Matrosen, 769632-0055 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Matrosen 3. På fastigheten har under 1964 uppförts 7 flerfamiljshus med adress Munkebergsgatan 36-92 och innehåller 193 lägenheter, varav 36 hyresrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	23	
2 rum och kök	52	
3 rum och kök	97	
4 rum och kök	21	
Bostäder	193	13 415
Förråd	8	
Garageplatser	45	
P-plats	102	
Husvagnsplats	8	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder eller investeringar.

Föreningen har påbörjat arbete med framtagande av ny underhållsplan via HSB Norr.

Under året har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt.

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % fr.o.m. 2019-04-01. Årsavgifterna uppgick under 2020 till i genomsnitt 681 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

W

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Fagervall	ordförande
Benny Vesterlund	vice ordförande
Marit Fagerlund	sekreterare
Fredrik Kemi	ledamot
Nicklas Lejon	ledamot
Anna-Carin Liminka	ledamot
Peter Pettersson	ledamot

Suppleanter

Alexander Rönnbäck

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga styrelseledamöter samt suppleant. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit KPMG.

Valberedning har varit Stefan Bologh och Marie Karlsson med Stefan Bologh som sammankallande.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

### **Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr fr.o.m. 2021
Fastighetsskötsel	HSB Norr fr.o.m. 2021
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 222 (218) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 363	10 269	10 159	10 078	5 140
Resultat efter fin.poster i tkr	1 061	-1 712	-470	-1 345	760
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	681	681	661	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	387	-	-	-	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	11 085	11 189	11 871	11 398	11 502
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	-	-	-	-
Soliditet i %*	45,1	44,0	42,0	41,0	38,0
Sparande, kr/m2 totalyta**	254	-	-	-	-

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 148 699 998 kr. Under året har föreningen amorterat 1 400 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 106 år.

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	118 391 023	6 622 335	-	-1 055 409	-1 712 371
Tillkommande under året	870 295	439 705			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-29				-1 712 371	1 712 371
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Årets resultat					1 060 616
<b>Vid årets slut</b>	<b>119 261 318</b>	<b>7 062 040</b>	<b>-</b>	<b>-2 767 780</b>	<b>1 060 616</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-2 767 780
Årets resultat	1 060 616
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-1 707 164</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **-1 707 164**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 362 857	10 295 606
Övriga rörelseintäkter	3	3 706	9 542
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 366 563</b>	<b>10 305 148</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 483 694	-7 826 520
Övriga externa kostnader	5	-66 839	-332 795
Personalkostnader	6	-156 398	-121 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 053 590	-2 053 590
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 760 520</b>	<b>-10 334 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 606 043</b>	<b>-29 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 854	17 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 563 281	-1 701 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 545 427</b>	<b>-1 683 317</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 060 616</b>	<b>-1 712 371</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 060 616</b>	<b>-1 712 371</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 060 616</b>	<b>-1 712 371</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	266 039 023	268 092 614
		<u>266 039 023</u>	<u>268 092 614</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>266 039 023</b>	<b>268 092 614</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81 944	81 467
Avräkning HSB Norr ek för		720 569	-
Övriga fordringar	11	266 446	64 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	110 020	255 789
		<u>1 178 979</u>	<u>401 420</u>
<i>Kassa och bank</i>		8 831 437	6 415 191
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 010 416</b>	<b>6 816 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 049 439</b>	<b>274 909 225</b>

u

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		119 261 318	118 391 023
Upplåtelseavgifter		7 062 040	6 622 335
		<u>126 323 358</u>	<u>125 013 358</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 767 780	-1 055 409
Årets resultat		1 060 616	-1 712 371
		<u>-1 707 164</u>	<u>-2 767 780</u>
		<u>124 616 194</u>	<u>122 245 578</u>
<i>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13,17	95 633 332	97 033 332
		<u>95 633 332</u>	<u>97 033 332</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	53 066 666	53 066 666
Leverantörsskulder		473 090	164 197
Aktuell skatteskuld		20 177	10 141
Övriga skulder	15	127 763	-1 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 112 217	2 390 314
		<u>55 799 913</u>	<u>55 630 315</u>
		<u>276 049 439</u>	<u>274 909 225</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			

W

## Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1 % på anskaffningsvärdet.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Skatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sked av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

W



**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	7 497 731	7 309 134
Hysesintäkter	2 810 809	2 923 263
Intäkter el	26 256	36 798
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 437	26 411
	<u>10 365 233</u>	<u>10 295 606</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-2 376	-
	<u>10 362 857</u>	<u>10 295 606</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	3 706	9 542
	<u>3 706</u>	<u>9 542</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	636 744	772 814
Snöröjning och halkbekämpning	174 513	150 595
Reparationer	436 649	493 536
Periodiskt underhåll	290 798	2 485 095
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	374 175	500 221
Uppvärmning	1 232 121	1 263 120
Vatten	655 778	541 842
Renhållning	413 000	411 069
Förvaltningskostnader	84 887	38 039
Försäkringar	156 485	151 903
Fastighetsskatt/avgift	328 727	318 691
Kommunikation och media		
Datakommunikation	699 817	699 595
	<u>5 483 694</u>	<u>7 826 520</u>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	17 303	454 279
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	113 937	-
Utfört underhåll installationer	61 875	24 517
Utfört underhåll huskropp utvändigt	92 920	2 006 299
Utfört underhåll mark	4 763	-
	<u>290 798</u>	<u>2 485 095</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	2 099	17 685
Telefon och porto m.m.	284	-
Bank- och konsultkostnader	5 744	27 833
Bolagsverket, mäklarkostnader, övrigt	58 712	287 277
	<u>66 839</u>	<u>332 795</u>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	98 490	94 000
Sociala kostnader förtroendevalda	29 992	27 297
	<u>128 482</u>	<u>121 297</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetskötsel	20 160	-
Sociala kostnader	6 334	-
Övriga personalkostnader	1 422	-
	<u>156 398</u>	<u>121 297</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	2 053 590	2 053 590
	<u>2 053 590</u>	<u>2 053 590</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	17 700	17 697
Övriga ränteintäkter	154	129
	<u>17 854</u>	<u>17 826</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 563 243	1 700 139
Övriga finansiella kostnader	38	1 004
	<u>1 563 281</u>	<u>1 701 143</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	205 359 014	205 359 014
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>205 359 014</u>	<u>205 359 014</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 187 565	-5 133 975
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 053 591	-2 053 590
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-9 241 156</u>	<u>-7 187 565</u>
 Bokfört värde byggnader	196 117 858	198 171 449
Bokfört värde mark	69 921 165	69 921 165
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>266 039 023</u>	<u>268 092 614</u>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	97 090 000	97 090 000
Taxeringsvärde mark:	37 203 000	37 203 000



**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	184 373	-
Skattekonto	82 073	64 164
	<u>266 446</u>	<u>64 164</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	-	156 485
Kabel-TV	71 590	99 304
Bredband	28 509	-
Övrigt	9 921	-
	<u>110 020</u>	<u>255 789</u>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
SEB	2021-07-28	1,34 %	51 666 666	51 666 666
SEB	2022-07-28	1,01 %	51 666 666	51 666 666
SEB	2023-07-28	0,78 %	45 366 666	46 766 666
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>148 699 998</u>	<u>150 099 998</u>
Nästa års amortering			-1 400 000	-1 400 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-5 600 000</u>	<u>-5 600 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			141 699 998	143 099 998
Totala skulder på bokslutsdagen			148 699 998	150 099 998
Avgår kortfristig del			<u>-53 066 666</u>	<u>-53 066 666</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>95 633 332</b>	<b>97 033 332</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 400 000	1 400 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	51 666 666	51 666 666
	<u>53 066 666</u>	<u>53 066 666</u>

**Not 15 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arbetsgivaravgifter	889	1
Mottagen handpenning	112 000	-
Övriga kortfristiga skulder	14 874	-1 004
	<u>127 763</u>	<u>-1 003</u>

*h*

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	100 200	96 600
Sociala avgifter	31 483	30 351
Räntor	8 711	23 331
Förutbetalda avgifter/hyror	725 467	830 593
Revision	18 500	250
El	40 807	52 697
Fjärrvärme	159 519	177 763
Övrigt	1 027 530	1 178 729
	<u>2 112 217</u>	<u>2 390 314</u>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	160 201 000	160 201 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>160 201 000</b>	<b>160 201 000</b>

*Eventalförpliktelser*

*Inga*

*Inga*

**Underskrifter**

Luleå 2021-<sup>06</sup>-<sup>24</sup>..

  
\_\_\_\_\_  
Maria Fagervall

  
\_\_\_\_\_  
Benny Vesterlund

  
\_\_\_\_\_  
Marit Fagerlund

  
\_\_\_\_\_  
Fredrik Kemi


  
\_\_\_\_\_  
Nicklas Lejon

  
\_\_\_\_\_  
Anna-Carin Liminka

  
\_\_\_\_\_  
Peter Pettersson

  
\_\_\_\_\_  
Alexander Rönnbäck

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>07</sup>-<sup>07</sup>.....

  
\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Matrosen, org. nr 769632-0055

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vår 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

7 juli 2021



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.



**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.