

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Matrosen**

769632-0055

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

U

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Matrosen, 769632-0055 får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### 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 31 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
Garageplatser	45	
P-plats	102	
Husvagnsplats	8	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen oljat in entréer och påbörjat asfaltering av innergårdar.

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen:

- Färdigställande av asfaltering av innergårdar
- Byte av motorvärmarruttag samt installation av laddplatser
- Byte av belysning och armaturer

Under året har föreningen sålt två bostadslägenheter som tidigare varit hyresrätter.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2022-10-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick på bokslutsdagen till i genomsnitt 682 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

## **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Lillemor Skogqvist	ordförande
Alexander Rönnbäck	vice ordförande
Simon Sandberg	sekreterare
Caroline Sundberg	ledamot
Nicklas Lejon	ledamot
Jan Bladfält	ledamot
Peter Pettersson	ledamot

Suppleanter  
Magnus Irrtoff

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Alexander Rönnbäck, Nicklas Lejon samt Peter Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Lillemor Skogqvist och Caroline Sundberg, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit KPMG.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Stefan Bologh och Marit Fagerlund med Stefan Bologh som sammankallande.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. Vid stämman deltog 26 medlemmar.

### **Väsentliga avtal**

<b><i>Avtalstyp</i></b>	<b><i>Leverantör</i></b>
Datakommunikation	Lunet, Bredband 2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

### **Medlemsinformation**

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 229 (228) 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.

U

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	10 355	10 326	10 363	10 269	10 159
Resultat efter fin.poster i tkr	-393	596	1 061	-1 712	-470
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	682	681	681	681	661
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	437	420	387	-	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	10 453	10 558	11 085	11 189	11 871
Genomsnittlig ränta lån i %	1,05	0,97	1,00	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	18	-	-	-	-
Soliditet i %*	48,1	47,4	45,1	44,0	42,0
Sparande, kr/m2 totalyta**	206	305	254	-	-

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 140 233 332 kr. Under året har föreningen amorterat 1 400 000 kr enligt plan, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 100 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	121 755 049	8 463 309	-	-1 707 164	596 021
Tillkommande under året	1 545 332	1 404 668			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-20				596 021	-596 021
Ianspråktagande av yttre fond			-228 663	228 663	
Reservering till yttre fond			464 000	-464 000	
Årets resultat					-392 591
<b>Vid årets slut</b>	<b>123 300 381</b>	<b>9 867 977</b>	<b>235 337</b>	<b>-1 346 480</b>	<b>-392 591</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 346 480
Årets resultat	-392 591
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-1 739 071</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **-1 739 071**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 355 031	10 325 772
Övriga rörelseintäkter	3	-	1 019 076
		<u>10 355 031</u>	<u>11 344 848</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-5 865 129	-5 632 238
Underhåll	5	-228 663	-390 909
Övriga externa kostnader	6	-155 621	-184 974
Personalkostnader	7	-121 775	-40 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 930 114	-3 109 996
		<u>-9 301 302</u>	<u>-9 358 581</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 053 729</b>	<b>1 986 267</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	41 567	18 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 487 887	-1 409 045
		<u>-1 446 320</u>	<u>-1 390 246</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-392 591</b>	<b>596 021</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-392 591</b>	<b>596 021</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-392 591</b>	<b>596 021</b>

U

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	259 998 913	262 929 027
Pågående nyanläggningar och förskott	12	367 431	-
		<u>260 366 344</u>	<u>262 929 027</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>260 366 344</b>	<b>262 929 027</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 660	82 684
Avräkning HSB Norr ek för		6 582 965	2 636 281
Övriga fordringar	13	92 126	211 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	299 400	273 152
		<u>7 062 151</u>	<u>3 203 834</u>
<i>Kassa och bank</i>		6 171 589	6 132 057
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 233 740</b>	<b>9 335 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>273 600 084</b>	<b>272 264 918</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		123 300 381	121 755 049
Upplåtelseavgifter		9 867 977	8 463 309
Yttre underhållsfond		235 337	-
		<u>133 403 695</u>	<u>130 218 358</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 346 480	-1 707 164
Årets resultat		-392 591	596 021
		<u>-1 739 071</u>	<u>-1 111 143</u>
		<b>131 664 624</b>	<b>129 107 215</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	<u>46 000 000</u>	<u>97 666 666</u>
		46 000 000	97 666 666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	94 233 332	43 966 666
Leverantörsskulder		357 554	272 567
Aktuell skatteskuld		864	25 967
Övriga skulder	17	1 800	3 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>1 341 910</u>	<u>1 222 477</u>
		95 935 460	45 491 037
		<b>273 600 084</b>	<b>272 264 918</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper

### *Allmänna upplysningar*

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentfördelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats såväl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna skrivs av linjärt på 15-120 år och sker i snitt med 1,4 % på anskaffningsvärdet.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### *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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlåna lånen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerfamiljshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 20,6 %.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

2



**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	7 784 293	7 638 740
Hysesintäkter	2 541 117	2 636 930
Intäkter el	-	4 438
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	29 621	46 159
	<u>10 355 031</u>	<u>10 326 267</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-495
	<u>10 355 031</u>	<u>10 325 772</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-	1 019 076
	<u>-</u>	<u>1 019 076</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	559 054	668 084
Snöröjning och halkbekämpning	290 074	129 780
Reparationer	601 819	452 068
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	565 472	465 112
Uppvärmning	1 317 180	1 359 241
Vatten	650 471	591 961
Renhållning	413 369	393 287
Förvaltningskostnader	344 326	443 314
Försäkringar	174 539	169 450
Fastighetsskatt/avgift	317 257	334 517
Kommunikation och media		
Datakommunikation	349 370	339 124
Kabel-TV	282 198	286 300
	<u>5 865 129</u>	<u>5 632 238</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll bostäder	-	66 981
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	37 758	-
Utfört underhåll installationer	71 280	219 428
Utfört underhåll huskropp utvändigt	119 625	104 500
	<u>228 663</u>	<u>390 909</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	60 951	50 782
Telefon och porto m.m.	3 999	-
Kundförluster	60	60
Bank- och konsultkostnader	2 347	2 057
Bolagsverket, mäklarkostnader, övrigt	82 100	125 030
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	6 164	7 045
	<u>155 621</u>	<u>184 974</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	91 558	31 467
Övriga personalkostnader	1 449	-
Sociala kostnader	28 768	8 997
	<u>121 775</u>	<u>40 464</u>

Föreningen har inga anställda

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	2 930 114	3 109 996
	<u>2 930 114</u>	<u>3 109 996</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	40 892	18 326
Övriga ränteintäkter	675	473
	<u>41 567</u>	<u>18 799</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 484 047	1 407 294
Övriga finansiella kostnader	3 840	1 751
	<u>1 487 887</u>	<u>1 409 045</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 351 152	-9 241 156
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 930 114	-3 109 996
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-15 281 266</u>	<u>-12 351 152</u>
Bokfört värde byggnader	190 077 748	193 007 862
Bokfört värde mark	69 921 165	69 921 165
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>259 998 913</u>	<u>262 929 027</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	114 346 000	97 090 000
Taxeringsvärde mark:	51 063 000	37 203 000

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar - asfaltering av gårdar.	367 431	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>367 431</u>	<u>-</u>

L

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	121 771
Skattekonto	92 126	89 946
	<b>92 126</b>	<b>211 717</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	181 525	174 539
Kabel-TV	79 725	62 157
Bredband	17 469	28 643
Övrigt	20 681	7 813
	<b>299 400</b>	<b>273 152</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-07-28	1,01 %	51 666 666	51 666 666
SEB	2023-11-28	3,31 %	42 566 666	43 966 666
SEB	2024-07-28	0,70 %	46 000 000	46 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			140 233 332	141 633 332
Nästa års amortering			-1 400 000	-1 400 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-5 600 000	-5 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			133 233 332	134 633 332
Totala skulder på bokslutsdagen			140 233 332	141 633 332
Avgår kortfristig del			-94 233 332	-43 966 666
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>46 000 000</b>	<b>97 666 666</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 400 000	1 400 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	92 833 332	42 566 666
	<b>94 233 332</b>	<b>43 966 666</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 800	3 360
	<b>1 800</b>	<b>3 360</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	36 225	32 917
Sociala avgifter	11 382	10 342
Räntor	20 244	6 593
Förutbetalda avgifter/hyror	867 808	860 922
Revision	42 400	20 700
El	128 105	64 615
Fjärrvärme	203 406	207 087
Övrigt	32 340	19 301
	<b>1 341 910</b>	<b>1 222 477</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
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


**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Efter räkenskapsårets slut har föreningen sålt ytterligare en av hyresrätterna.

**Underskrifter**

Luleå 2023-~~23~~-...5...

  
Lillemor Skogqvist

  
Alexander Rönnbäck

  
Simon Sandberg

  
Caroline Sundberg

  
Nicklas Lejon

  
Jan Bladfält

  
Peter Pettersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-~~05~~-...29

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 2022.

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 2022 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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, förfalskning, 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Matrosen för år 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 vårt uttalande.

### 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 förtlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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

29 maj 2023

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### **Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### **Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### **Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### **Långfristiga skulder**

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, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### **Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### **Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### **Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### **Revisionsberättelse**

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