

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Matrosen

769632-0055

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

②

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Matrosen, 769632-0055 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 33 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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 utfört underhåll enligt brandskyddsföreskrifterna.

Föreningen har under året tagit fram en underhållsplan.

Under året har tre hyresrätter ombildats till bostadsrätt.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % fr.o.m. 2019-04-01. Årsavgifterna uppgick under 2021 till i genomsnitt 681 kr/m² bostadslägenhetsyta.

e

Styrelsen

Styrelsens 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 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit KPMG.

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-24 på grund av covid-19. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 228 (222) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 326	10 363	10 269	10 159	10 078
Resultat efter fin.poster i tkr	596	1 061	-1 712	-470	-1 345
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	681	681	681	661	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	420	387	-	-	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	10 558	11 085	11 189	11 871	11 398
Genomsnittlig ränta lån i %	0,97	1,0	-	-	-
Soliditet i %*	47,4	45,1	44,0	42,0	41,0
Sparande, kr/m2 totalyta**	305	254	-	-	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 141 633 332 kr. Under året har föreningen amorterat 1 400 000 kr enligt plan, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 101 år. Föreningen har även gjort en extra amortering på 5 666 666 kr.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	119 261 318	7 062 040	-	-2 767 780	1 060 616
Tillkommande under året	2 493 731	1 401 269			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-08-24				1 060 616	-1 060 616
Ianspråktagande av yttre fond			-390 909	390 909	
Reservering till yttre fond			390 909	-390 909	
Årets resultat					596 021
Vid årets slut	121 755 049	8 463 309	-	-1 707 164	596 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 707 164
Årets resultat	596 021
Totalt att disponera	-1 111 143

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-1 111 143**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 325 770	10 362 857
Övriga rörelseintäkter	3	1 019 078	3 706
		<u>11 344 848</u>	<u>10 366 563</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 632 238	-5 192 895
Underhåll	5	-390 909	-290 798
Övriga externa kostnader	6	-184 974	-66 839
Personalkostnader	7	-40 464	-156 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 109 996	-2 053 590
		<u>-9 358 581</u>	<u>-7 760 520</u>
Rörelseresultat		1 986 267	2 606 043
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	18 799	17 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 409 045	-1 563 281
		<u>-1 390 246</u>	<u>-1 545 427</u>
Resultat efter finansiella poster		596 021	1 060 616
Resultat före skatt		596 021	1 060 616
Årets resultat		596 021	1 060 616



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,18	262 929 027	266 039 023
		<u>262 929 027</u>	<u>266 039 023</u>
Summa anläggningstillgångar		262 929 027	266 039 023
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 684	81 944
Avräkning HSB Norr ek för		2 636 281	720 569
Övriga fordringar	12	211 717	266 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	273 152	110 020
		<u>3 203 834</u>	<u>1 178 979</u>
<i>Kassa och bank</i>		6 132 057	8 831 437
Summa omsättningstillgångar		9 335 891	10 010 416
SUMMA TILLGÅNGAR		272 264 918	276 049 439

e

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		121 755 049	119 261 318
Upplåtelseavgifter		8 463 309	7 062 040
		<u>130 218 358</u>	<u>126 323 358</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 707 164	-2 767 780
Årets resultat		596 021	1 060 616
		<u>-1 111 143</u>	<u>-1 707 164</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		129 107 215	124 616 194
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	97 666 666	95 633 332
		<u>97 666 666</u>	<u>95 633 332</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	43 966 666	53 066 666
Leverantörsskulder		272 567	473 090
Aktuell skatteskuld		25 967	20 177
Övriga skulder	16	14 711	127 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 211 126	2 112 217
		<u>45 491 037</u>	<u>55 799 913</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 264 918	276 049 439

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

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 1,5 % 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 förlänga lånen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerfamiljshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, 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.

✓

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	7 638 740	7 497 731
Hysesintäkter	2 636 930	2 810 809
Intäkter el	4 438	26 256
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	46 157	30 437
	<u>10 326 265</u>	<u>10 365 233</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-495	-2 376
	<u>10 325 770</u>	<u>10 362 857</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 019 078	3 706
	<u>1 019 078</u>	<u>3 706</u>

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	668 084	636 744
Snöröjning och halkbekämpning	129 780	174 513
Reparationer	452 068	436 649
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	465 112	374 175
Uppvärmning	1 359 241	1 232 121
Vatten	591 961	655 778
Renhållning	393 287	413 000
Förvaltningskostnader	443 314	84 887
Försäkringar	169 450	156 485
Fastighetsskatt/avgift	334 517	328 727
Kommunikation och media		
Datakommunikation	339 124	699 816
Kabel-TV	286 300	-
	<u>5 632 238</u>	<u>5 192 895</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	66 981	17 303
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	113 937
Utfört underhåll installationer	219 428	61 875
Utfört underhåll huskropp utvändigt	104 500	92 920
Utfört underhåll mark	-	4 763
	<u>390 909</u>	<u>290 798</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	50 782	2 099
Telefon och porto m.m.	-	284
Kundförluster	60	-
Bank- och konsultkostnader	2 057	5 744
Bolagsverket, mäklarkostnader, övrigt	125 030	52 767
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 045	5 945
	<u>184 974</u>	<u>66 839</u>

u

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	31 467	98 490
Löner och övriga ersättningar	-	20 160
Övriga personalkostnader	-	1 421
Sociala kostnader	8 997	36 327
	<u>40 464</u>	<u>156 398</u>

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	3 109 996	2 053 590
	<u>3 109 996</u>	<u>2 053 590</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	18 326	17 700
Övriga ränteintäkter	473	154
	<u>18 799</u>	<u>17 854</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 407 294	1 563 243
Övriga finansiella kostnader	1 751	38
	<u>1 409 045</u>	<u>1 563 281</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	205 359 014	205 359 014
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	205 359 014	205 359 014
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 241 156	-7 187 565
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 109 996	-2 053 591
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-12 351 152</u>	<u>-9 241 156</u>
Bokfört värde byggnader	193 007 862	196 117 858
Bokfört värde mark	69 921 165	69 921 165
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>262 929 027</u>	<u>266 039 023</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	97 090 000	97 090 000
Taxeringsvärde mark:	37 203 000	37 203 000



Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	121 771	184 373
Skattekonto	89 946	82 073
	<u>211 717</u>	<u>266 446</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	174 539	-
Kabel-TV	62 157	71 590
Bredband	28 643	28 509
Övrigt	7 813	9 921
	<u>273 152</u>	<u>110 020</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-07-28	0,78 %	43 966 666	45 366 666
SEB	2023-07-28	1,01 %	51 666 666	51 666 666
SEB	2024-07-28	0,70 %	46 000 000	51 666 666
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>141 633 332</u>	<u>148 699 998</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			134 633 332	141 699 998
Totala skulder på bokslutsdagen			141 633 332	148 699 998
Avgår kortfristig del			<u>-43 966 666</u>	<u>-53 066 666</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			97 666 666	95 633 332

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 400 000	1 400 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	42 566 666	51 666 666
	<u>43 966 666</u>	<u>53 066 666</u>

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	889
Mottagen handpenning	-	112 000
Övriga kortfristiga skulder	14 711	14 874
	<u>14 711</u>	<u>127 763</u>

✓

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	32 917	100 200
Sociala avgifter	10 342	31 483
Räntor	6 593	8 711
Förutbetalda avgifter/hyror	849 571	725 467
Revision	20 700	18 500
El	64 615	40 807
Fjärrvärme	207 087	159 519
Övrigt	19 301	1 027 530
	1 211 126	2 112 217

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	160 201 000	160 201 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	160 201 000	160 201 000

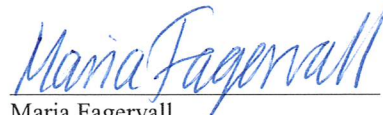
Eventualförpliktelser

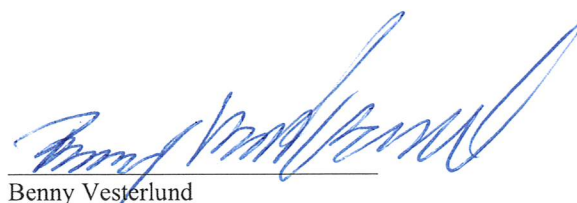
Inga

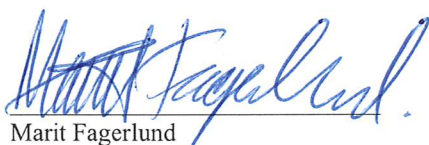
Inga

Underskrifter

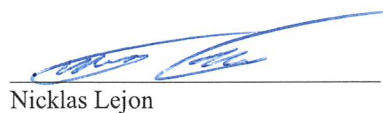
Luleå 2022-05-16.

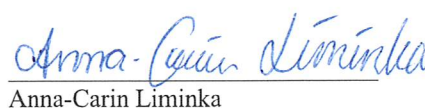

Maria Fagervall


Benny Vesterlund


Marit Fagerlund



Fredrik Kemi


Nicklas Lejon


Anna-Carin Liminka


Peter Pettersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-05-24


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 2021.

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 2021 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 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Matrosen för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghetssätt.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 24 maj 2022

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.