

# Årsredovisning

## *Brf Matrosen*

714000-0964

Styrelsen för Brf Matrosen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Matrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg, Värmdö kommun och är belägen på adresserna Björnskogsvägen 22-38 (jämna nummer).

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-29. Föreningens gällande ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

#### Föreningens fastighet

Byggnaderna, som uppfördes år 1965, ligger i Värmdö kommun och har beteckningen Ösby 2:70. Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastigheten är sedan 2022-06-01 fullvärdesförsäkrad hos Folksam (tidigare Trygg-Hansa).

Föreningens byggnader består av fyra flerbostadshus innehållande 72 lägenheter. På föreningens fastighet finns också 73 parkeringsplatser samt 59 garage som hyrs ut både till föreningens medlemmar och ett fåtal externa hyresgäster.

Föreningen har även gemensamma utrymmen i form av bastu, två tvättstugor samt cykelförråd i varje hus.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 86 245 000 kr, varav markvärdet motsvarar 27 611 000 kr och byggnadsvärdet 58 634 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts föreningens fastighet vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2025.

Den totala bostadsarean uppgår enligt senaste taxeringsbesked till 5 623 kvm

Lägenhetsfördelning:

18 st. 1 rum och kök

27 st. 3 rum och kök

27 st. 4 rum och kök

Föreningen har även lokalyta 910 kvm (garage), föreningens totala yta bostäder och lokal uppgår till 6 533 kvm.

#### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens underhållsplan. Dock måste alltid minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde sättas av enligt föreningens stadgar. För år 2023 innebär det att avsättning måste ske med minst 258 735 kr.

Styrelsen anlätade under 2006 en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Planen uppdaterades senast i december 2019. För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning också gjorts av den s.k. eviga underhållskostnaden.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden totalt 627 tkr per år.

14

Utförda större investeringar och renoveringar

År	Åtgärder
2000	Installation av panna
2001	Lekpark och källarbelysning
2002	Fönster, dörrar, utökat parkeringsyta, byte av radiatorventiler samt nya staket
2003	Parkeringsplatser, garage
2004	Värmepumpar, renovering av balkonger/entrétrappor samt garagegolv
2005	Nya entrédörrar, renovering bastu, nya tvättmaskiner samt inkoppling av acc.tankar
2006	Montering av nya ytterfönster och injustering av radiatorer
2007	Installation av bergvärme och asfaltering av p-platser
2008	Asfaltering av p-platser, vaccumavluftare, målning av trästaket, målning av takdetaljer samt gjutasfaltering av garagetak
2009	Målning utemiljö, målning av skorsten och ventilation tak, målning pannrum, utbyte av ventilationssystem och spiskåpor, polering av trappor, installation ny kabel-tv samt stamspolning
2010	Renovering av grunderna
2011	Renovering av trappor och räcken
2012	Utbyte av en tvättmaskin och två torktumlare, renovering av skorsten samt byte av expansionskärl
2013	Byte av källardörrar, lagning av takluckor och stosar samt byte av värmepump och el i pannrum
2014	Renovering av tvättstuga, pergola, staket och lekytor samt spolning av avloppsstick
2015	Renovering av tvättstuga och utbyte av en torktumlare, rensning och lagning av hängrännor, byte av utomhusbelysning och uppsättning av flaggstång
2016	OVK samt rengöring av ventilationskanaler, etapp 1 avseende målning av garageportar sam byte av en wc och en tvättställsblandare i tvättstuga
2017	Byte av två tvättmaskiner, målning av källargångar, åtgärder avseende ventilation efter OVK samt tilläggsisolering på vindar
2018	Förlängning av befintliga balkonger samt nybyggnationer av balkonger. Samtliga balkonger har glasats in. Byte av sex garageportar samt målning av garageportar som inte målats om 2016
2019	Uppgradering av värmesystemet genom åtgärdande av läckage i bergvärmesystemet och installation av frånluftsvärmeåtervinning för att återföra värme till borrhålen samt installation av elpanna för att ersätta tidigare oljepanna som spetsvärme. Byte av dörrar till källare och bastu till nya brandklassade. Fullständig stamspolning. Rensning hängrännor och byte av dåliga takpannor. Byte av ett mindre antal belysningsarmaturer.
2020	Återställande av bostad efter vattenskada. Komplettering av värmesystem med ny elkabel för att utöka effekt. Fullständig asfaltering. Byte av torktumlare i en tvättstuga. Slipning och målning av en källargång. Visst byte av belysningsarmaturer i källare samt vid garage och husvagnsparkering.
2021	C-huset tak lagts om efter att skada upptäckts. Byte har gjorts av en värmepump och en avfuktare på taket. Utöver det har värmesystemet även förbättrats genom att en avgasare och magnetfilter har installerats. Armaturer och lampor har bytts till LED. Lekplats rustats upp.
2022	Åtgärder takpannor och hängrännor hus C
2022	Relining avloppssystemet påbörjades

Under 2023 har relining som påbörjades 2022 fortsatt. Värmepump har bytts ut samt rostiga radiatorer. OVK har genomförts samt 14 st. spjäll till köksfläktar har bytts ut.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen, inklusive förändret av lägenhetsförteckningen. Föreningens medlemmar sköter själva fastighetsskötsel/trädgårdsskötsel. Vinterunderhållet har dock skötts av extern part. Trappstäd har under året skötts av Städo AB. Därtill har en medlem skött driften av bastun och den städning som denna har medfört.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Susanne Larsson	Ordförande	T.o.m. stämman 2024
Jannica Björlingsson	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Bengt Kleijn	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Anders Svensson	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Jari Lassila	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Axelina Hedenskog	Ledamot	T.o.m. stämman 2025

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

#### *Revisorer*

Robert Dohrman                      Ordinarie  
Auktoriserad revisor

Tord Rönqvist                      Suppleant

#### *Valberedning*

Ted Adén                              Sammankallande  
Tord Rönqvist  
Rune Wåglund

#### Föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 5 %. För att tillsammans med tidigare höjning av avgifterna från januari 2022 (4%) samt det lån som togs upp under 2022 (6 milj.), finansiera relinigen som påbörjades under 2022.

Räntekänsligheten i föreningen är 6,91 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1 % motsvarar det en ökning av årsavgiften om 6,91 %.

Föreningen har under 2023 gjort ett resultatmässigt underskott på 3 437 tkr främst beroende på föreningens stora kostnader för planerat underhåll. Föreningens likvida medel uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 874 tkr. Under 2022 togs ett nytt lån för att finansiera underhållet avseende relining som påbörjades 2022 och har avslutats under året.

#### *Föreningens skattesituation*

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för de delar som är taxerade som lokaler (garagen). Skattesatsen även fortsättningsvis 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2023 års taxeringsvärde för lokaler.

Föreningen betalar för bostäderna en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har under år 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Avgiften indexeras genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling. För 2024 kommer avgiften att uppgå till 1 630 kr per lägenhet.

Föreningen betalar inte någon statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om intäkterna är hänförliga till föreningens fastighet.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utöver de större arbeten och investeringar som utförts, vilka redovisas under rubriken fastighetens tekniska status ovan har även löpande reparationer genomförts i normal omfattning och efter behov. Föreningen erhållit elstöd med 223 220 kr.

#### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Föreningen hade vid årets slut 98 (f.g. år 95) medlemmar fördelade på 72 bostadsrättslägenheter. Under året tillkom 10 medlemmar medan 7 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (f.g. år 5) överlåtelse skett genom försäljning. Samt ytterligare en genom bodelning/ arv. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 31 201 (f.g. år 41 537) kr.

Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Enligt föreningens praxis är det köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Styrelsemedlemmar har erhållit ersättning för fastighets- och trädgårdsskötsel samt administrativt arbete.

#### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Matrosen är ansluten till Bostadsrätterna (tidigare SBC). Syftet med medlemskapet är att erbjuda det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen och medlemmar är i

behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

## FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 598	4 380	4 239	4 227	4 238
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 437	-6 113	-1 055	70	-293
Soliditet, %	-61	-36	-8	-3	-3
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	739				
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	86				
Skuldsättning/kvm, kr	4 397				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 109	5 119	4 063	4 074	4 083
Sparande/kvm, kr	126				
Räntekänslighet, %	6,91	7,27	5,98	6,02	6,01
Energikostnad/kvm, kr	193				
Eget kapital, tkr	-11 321	-7 885	-1 772	-717	-787
Taxeringsvärde, tkr	86 245	86 245	68 832	68 832	68 832
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	739	704	679	679	679
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	33,31	33,38	33,19	33,28	33,36
Genomsnittlig skuldränta, %	2,40	1,74	1,33	1,37	1,27
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	112	112	112	112	60
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-112	-164	-59	-61	-60
Antal överlåtelser, bostäder	7	5	4	2	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	31 201	41 537	35 026	44 951	33 582

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total yta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 3 437 tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 788 tkr. Samt att föreningen under året genomfört planerat underhåll till en kostnad av 3 699 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	510 652	627 000	-2 909 694	-6 112 796
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-6 112 796	6 112 796
Reservering yttre fond		627 000		
lanspråktagande yttre fond		-627 000		
Öresutjämning			-1	
Årets resultat				-3 436 530
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>510 652</b>	<b>627 000</b>	<b>-9 022 491</b>	<b>-3 436 530</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-9 022 491
Årets resultat	-3 436 530
<i>Summa</i>	<i>-12 459 021</i>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	627 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-627 000
Balanseras i ny räkning	-12 459 021
<i>Summa</i>	<i>-12 459 021</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 598 446	4 380 560
Övriga rörelseintäkter	3	224 564	2 679
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 823 010</b>	<b>4 383 239</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-6 386 535	-8 741 667
Övriga externa kostnader	7	-235 568	-295 506
Personalkostnader	8	-161 845	-220 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 454	-788 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 572 402</b>	<b>-10 045 671</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 749 392</b>	<b>-5 662 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 355	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 493	-450 615
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-687 138</b>	<b>-450 364</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 436 530</b>	<b>-6 112 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 436 530</b>	<b>-6 112 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 436 530</b>	<b>-6 112 796</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 246 745	13 677 826
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10, 11, 12, 13	4 045 385	4 402 758
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 292 130</i>	<i>18 080 584</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 292 130</b>	<b>18 080 584</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 984	7 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 838	229 268
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>270 822</i>	<i>237 064</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 400	3 400
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>3 400</i>	<i>3 400</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		874 278	3 672 305
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>874 278</i>	<i>3 672 305</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 148 500</b>	<b>3 912 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 440 630</b>	<b>21 993 353</b>



Brf Matrosen  
714000-0964

9(16)

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		510 652	510 652
Fond för yttre underhåll		627 000	627 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 137 652</i>	<i>1 137 652</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 022 491	-2 909 694
Årets resultat		-3 436 530	-6 112 796
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-12 459 021</i>	<i>-9 022 490</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-11 321 369</b>	<b>-7 884 838</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	13 000 000	22 505 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 000 000</b>	<b>22 505 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	15 726 440	6 281 440
Förskott från kunder		0	2 903
Leverantörsskulder		470 934	477 359
Skatteskulder		14 274	10 278
Övriga skulder		1 041	3 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		549 310	597 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 761 999</b>	<b>7 373 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 440 630</b>	<b>21 993 353</b>

Brf Matrosen  
714000-0964

10(16)

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 749 392	-5 662 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	788 454	788 454
Erhållen ränta	3 355	251
Erlagd ränta	-690 493	-450 615
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-2 648 076</i>	<i>-5 324 342</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-33 758	-9 261
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-56 193	147 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 738 027</b>	<b>-5 185 629</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-60 000	-60 000
Övriga kort- eller långfristiga lån	0	6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>5 940 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 798 027</b>	<b>754 371</b>
Likvida medel vid årets början	3 672 305	2 917 934
Likvida medel vid årets slut	874 278	3 672 305

1/20

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2) och Bokföringsnämndens vägledning (BFNAR 2023:1).

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Nedanstående avskrivningstider används:

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

För varje enskild tillgångsposts avskrivningstid hänvisas till respektive not.

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 155 697	3 957 806
Hysesintäkter garage	396 620	378 278
Hysesintäkter parkeringsplatser	18 336	18 336
Hysesintäkter förråd	17 750	16 752
Vattenavgifter	1 350	1 350
Bastuavgifter	8 130	7 639
Släpvagnsavgifter	600	300
Öres- och kronutjämning	-36	99
Summa	4 598 447	4 380 560

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel, kabel TV och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga intäkter	224 564	2 679
Summa	224 564	2 679

I övriga intäkter ingår elstöd med 223 220 kr.

Not 4 Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
Reparation bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	170 854	6 031
Reparationer i gemensamma utrymmen	34 727	28 717
Reparation av installationer	114 982	107 256
Reparation av huskropp utvändigt	33 615	21 145
Reparation av markytor, planteringar, träd och buskar	2 293	20 343
Summa	356 471	183 492

Kostnaderna reparation bostäder 2023 avser återställande efter vattenskada, rivning och avfuktning vattenskada samt statuskontroller.

140

Not 5	Planerat underhåll	2023	2022
	VA-installationer	3 162 577	5 740 477
	Värmeinstallationer	457 900	0
	Ventilation och OVK	78 144	0
	Tak	0	14 250
	Summa	3 698 621	5 754 727

Efter statuskontroll av föreningens avloppsledningar 2021 påbörjades relining 2022 vilket fortgått under 2023. Kostanderna för värmeinstallationer 2023 avser byte av värmepunpar och rostiga radiatorer.

Not 6	Driftkostnader	2023	2022
	Städning, grundavtal	81 801	16 626
	Kostnader i samband med städdagar	5 555	5 907
	Snöröjning & sandning	255 884	290 635
	Städning, extra i trapphus	0	12 000
	Hyra av entrémattor	50 176	44 799
	Trädgårdsskötsel	30 400	0
	Övriga serviceavtal	16 766	16 676
	Övriga besiktningar/kontroller/radonmätning	0	12 125
	El	808 019	1 282 826
	Vatten	455 794	452 847
	Avfallshantering	205 590	178 435
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	167 707	164 418
	Försäkringsersättning	-77 512	0
	Kabel-TV	108 005	107 936
	Bredband	86 400	86 400
	Fastighetsskatt för lokaler/garage	22 450	22 450
	Fastighetsavgift bostäder	114 408	109 368
	Summa	2 331 443	2 803 448

Föreningen har från november 2022 ett avtal med en städfirma som utför trappstädning.

Not 7	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier	2 974	1 077
	Förbrukningsmaterial	32 234	1 665
	Drivmedel	781	1 760
	Kostnader för släpvagn och maskiner	1 310	1 601
	Kontorsmaterial	1 462	1 269
	Telefon, porto & hemsida	8 357	10 190
	Bankkostnader	4 751	124 117
	Föreningsstämma och föreningsgemensamma aktiviteter	9 546	4 906
	Styrelsemöten	8 140	1 468
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	115 500	112 063
	Övriga externa kostnader	23 684	7 350
	Föreningsavgifter	6 890	6 790
	Revisionsarvode	19 938	21 250
	Öresutjämning	1	0
	Summa	235 568	295 506

Bankkostnaderna 2022 avser nytt pantbrev i samband med upptagande av nytt lån.

Not 8	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	72 000	72 000
	Lön, fastighets-/trädgårdsskötsel	31 660	23 680
	Lön, lokalvård	0	76 062
	Lön/ arvode vicevärd	10 000	10 000
	Övriga löner/ersättningar	17 260	8 800
	Bilersättning	700	0
	Sociala avgifter	30 025	29 302
	Försäkring för anställda	200	200
	Summa	161 845	220 044
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 361 013	19 361 013
	Utgående anskaffningsvärden	19 361 013	19 361 013
	Ingående avskrivningar	-6 793 507	-6 366 411
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-427 096	-427 096
	Utgående avskrivningar	-7 220 603	-6 793 507
	Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggningar	1 970 294	1 970 294
	Utgående anskaffningsvärde mark och markanläggningar	1 970 294	1 970 294
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-859 974	-855 989
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 985	-3 985
	Utgående avskrivningar mark och markanläggningar	-863 959	-859 974
	<b>Redovisat värde</b>	<b>13 246 745</b>	<b>13 677 826</b>

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

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

Not 10	Bergvärmeinstallation	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
	Utgående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
	Ingående avskrivningar	-2 206 914	-2 068 426
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-138 488	-138 488
	Utgående avskrivningar	-2 345 402	-2 206 914
	<b>Redovisat värde</b>	<b>424 358</b>	<b>562 846</b>

Avskrivningstiden för bergvärmeinstallationen uppgår till 20 år.

Not 11	Ventilationsanläggning	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
	Utgående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
	Ingående avskrivningar	-313 738	-291 078
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 660	-22 660
	Utgående avskrivningar	-336 398	-313 738
	<b>Redovisat värde</b>	<b>796 584</b>	<b>819 244</b>

Avskrivningstiden för ventilationsanläggningen uppgår till 50 år.

Not 12	Installation av från frånluftsvärmeåtervinning	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 692 506	3 692 506
	Utgående anskaffningsvärden	3 692 506	3 692 506
	Ingående avskrivningar	-695 036	-510 410
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-184 626	-184 626
	Utgående avskrivningar	-879 662	-695 036
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 812 844</b>	<b>2 997 470</b>

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

Not 13	Maskiner	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	57 995	57 995
	Utgående anskaffningsvärden	57 995	57 995
	Ingående avskrivningar	-34 797	-23 198
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 599	-11 599
	Utgående avskrivningar	-46 396	-34 797
	<b>Redovisat värde</b>	<b>11 599</b>	<b>23 198</b>

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

Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-02-28, ränta 5,047	6 221 440	6 251 440
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-02-23, ränta 1,59 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2024-12-20, ränta 1,44 %	2 505 000	2 535 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2025-02-12, ränta 1,18 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 2027-04-23, ränta 2,92 %	6 000 000	6 000 000
	Avgår kortfristig del (amortering inom ett år)	0	-30 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-6 221 440	-6 251 440
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-2 505 000	0
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-7 000 000	0
	<b>Summa</b>	<b>13 000 000</b>	<b>22 505 000</b>

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

Med anledning av att föreningen innehar tre lån om totalt 15 726 440 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 15	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 823 940	28 823 940
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 823 940</b>	<b>28 823 940</b>

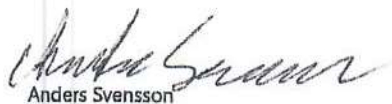
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen beslutade höja månadsavgifterna med 10% från januari 2024

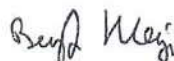
UNDERSKRIFTER

Gustavsberg den 215 -2024

  
Susanne Larsson

  
Anders Svensson

  
Jannica Björklingsson



Bengt Kleijn



Jari Lassila



Axelina Hedenskog

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj -2024



Robert Dohrman  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti

för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Matrosen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värmdö den 3 maj 2024

Robert Dohrman  
Auktoriserad revisor