

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2005-10-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Långgatornas samfällighetsförening, som förvaltar garaget Göteborg Masthugget GA 6. Föreningens andel är 18,86%.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 6:18	2003	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

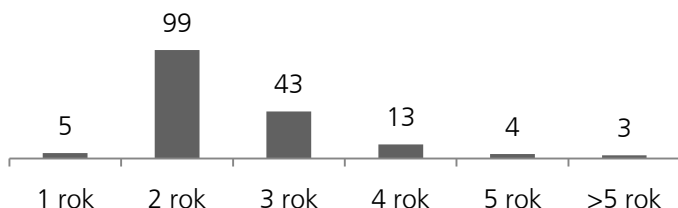
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16076 kvadratmeter, varav 11384 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4692 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 149 lägenheter med bostadsrätt och 18 lägenheter och 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ombyggnation av sopsystem	2009 - 2010	Införande av sopsystem med organisk sopsortering och stängning av sopnedkast i uppgångarna.
Ombyggnad av gård	2007 - 2009	Ombyggnad av innergård och mellangård mot grannföreningen på grund av vattenläckage.
Omläggning av tak	2007 - 2008	Delvis omläggning av tak i samband med nytt avvattningsystem
Rörstambyte	2006 - 2008	Delvis nya stammar i samband med badrumsrenovering och ny rördragning på Andra Långgatan.
Planerad åtgärd	År	
Genomgång av ventilation och vatten/värme	2010	
Byte/renovering av fönster	2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Vaktmästartjänster	HSB
Underhåll tvättmaskiner	HSB
Värme/vatten/ventilation	Primär

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 149 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 22 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Benny Christensen	Ledamot
Anette Engström	Ledamot
Fredrik Jonsson	Ordförande
Manijeh Mehdiyar	Ledamot
Ann-Charlotte Kjellander	Ledamot
Andreas Dörrheide	Suppleant
Caroline Gillberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Benny Christensen, Fredrik Jonsson och Manijeh Mehdiyar

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie-Louise Strand
Stefan Brenner

Extern revisor
Ordinarie Intern

KPMG AB
Föreningsmedlem

Valberedning

Ann Andersson
Jessica Yngvesson
Greger Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2009-01-22. Extrastämma för val av nya styrelsesuppleanter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

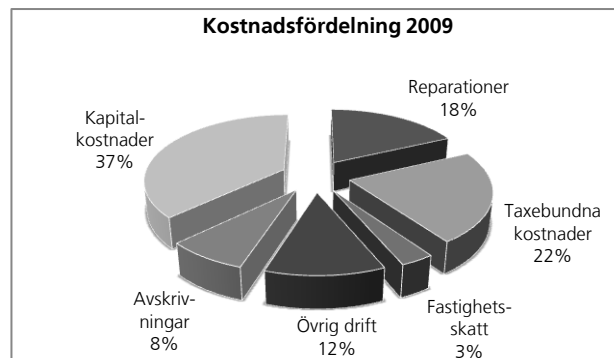
Ombyggnaden av gården avslutades under 2009 och ombyggnation av vårt sopsystem påbörjades. På grund av tekniska problem försenades det nya sopsystemet kraftigt och ombyggnadsarbetet fortsatte in på 2010.

Under 2009 påbörjades utredningsarbete om gemensamhetsanläggning Göteborg Masthugget GA 6. Utredningen kommer förhoppningsvis leda till en mer rättvis ekonomisk fördelning mellan de olika delägarna. Detta arbete är ännu ej avslutat.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi och det finns inga planer på höjda avgifter.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyrer	1 315 kr
Årsavgifter	531 kr
Övriga intäkter	18 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	149 kr
Taxebundna kostnader	183 kr
Fastighetsskatt	27 kr
Övrig drift	95 kr
Avskrivningar	65 kr
Kapitalkostnader	306 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11384 kvm bostäder och 4692 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	605	609	569	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 487	11 837	11 867	11 556
Elkostnad/kvm totalyta	46	45	39	36
Värmekostnad/kvm totalyta	77	77	79	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	22	22	23

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Eftersom föreningen har ackumulerade skattemässiga underskott uppkommer ingen inkomstskatt.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-552 000
Årets förlust	-739 471
summa fritt eget kapital	-1 291 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Avräknas mot upplåtelseavgifter	1 291 471
att i ny räkning överförs	0

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	12 220 495	12 036 234
Övriga rörelseintäkter		284 095	297 856
		12 504 590	12 334 090

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-680 940	-738 220
Reparationer	-952 673	-791 712
Periodiskt underhåll	-1 447 512	-16 442 495
Taxebundna kostnader	-2 933 976	-2 847 402
Övriga driftskostnader	-255 355	-254 075
Fastighetsskatt	-429 470	-560 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-362 735	-469 580
Personalkostnader	-230 817	-228 930
Avskrivningar	-1 042 631	-1 042 611
	-8 336 109	-23 375 426

RÖRELSERESULTAT

4 168 481

-11 041 336

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	10 114	220 986
Räntekostnader	-4 918 066	-5 282 485
	-4 907 952	-5 061 499

ÅRETS RESULTAT

-739 471

-16 102 835

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	203 427 070	204 618 620
Pågående byggnation	Not 4	493 257	0
Maskiner och inventarier	Not 5	72 500	0
		203 992 827	204 618 620
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 997 827	204 623 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		814 812	45 168
Övriga fordringar		691 836	930 041
Förutbetalda kostnader	Not 6	155 321	111 987
		1 661 969	1 087 196
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		10 547	3 201
SBC klientmedel i SHB		4 947 095	3 346 080
		4 957 642	3 349 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 619 610	4 436 477
SUMMA TILLGÅNGAR		210 617 437	209 060 098

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		79 186 644	76 880 476
Upplåtelseavgifter		10 699 652	23 868 325
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 322 814	1 770 814
		92 209 110	102 519 615
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-552 000	-2 433 430
Årets resultat		-739 471	-16 102 835
		-1 291 471	-18 536 265
SUMMA EGET KAPITAL		90 917 640	83 983 350
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	3 856 290	7 361 684
Skulder till kreditinstitut	Not 10	111 000 000	111 000 000
		114 856 290	118 361 684
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		454 948	1 095 337
Skatteskulder		1 132 824	1 348 400
Övriga kortfristiga skulder		313 721	2 428 802
Upplupna kostnader	Not 11	782 796	779 834
Förutbetalda avgifter och hyror		2 159 218	1 062 690
		4 843 507	6 715 063
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		210 617 437	209 060 098
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	131 000 000	131 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar görs enligt en progressiv plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Enligt den planen är byggnaden helt avskriven år 2084. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%
Standardförbättringar	0,6%	0,6%
Garageport	10%	10%
Kodlås	10%	10%
Barnstuga		Fullt avskriven
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2009	2008
Årsavgifter	6 049 555	6 086 707
Hysesintäkter	6 170 940	5 949 527
	12 220 495	12 036 234

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	222 610	215 433
Fastighetsskötsel enl beställn	56 505	119 735
Städning entreprenad	231 737	204 032
Städning enligt beställning	34 932	64 777
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	47 813
Hissbesiktning	15 152	0
Myndighetstillsyn	2 800	4 494
Garage	9 545	8 940
Serviceavtal	87 346	0
Hiss	0	44 999
Förbrukningsmateriel	16 001	27 996
Brandskydd	4 312	0
	680 940	738 220

Not 2 forts.	2009	2008
Reparationer		
Hyreslägenheter	20 745	175 769
Brf Lägenheter	85 656	22 024
Lokaler	241 562	29 170
Förskola	1 588	0
Gemensamma utrymmen	36 782	0
Tvättstuga	49 386	19 343
Entré/trapphus	47 288	650
Lås	63 696	119 162
VVS	40 139	287 277
Värmeanläggning/undercentral	0	33 298
Ventilation	138 210	43 974
Elinstallationer	23 867	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 149	6 666
Hiss	31 322	30 614
Fasad	38 435	0
Fönster	27 375	0
Mark/gård/utemiljö	18 690	0
Garage/parkering	9 114	1 490
Konsult	0	9 515
Skador/klotter/skadegörelse	15 535	0
Vattenskada	52 135	12 761
	952 673	791 712
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	0	15 860
Tak	0	7 657 027
Fasad	56 250	0
Mark/gård/utemiljö	1 391 262	8 769 608
	1 447 512	16 442 495
Taxebundna kostnader		
El	734 517	718 516
Värme	1 230 531	1 239 182
Vatten	357 020	358 209
Sophämtning/renhållning	547 739	521 939
Grovsopor	64 169	0
Klottersanering	0	9 557
	2 933 976	2 847 402
Övriga driftskostnader		
Försäkring	92 698	85 087
Självrisk	0	16 100
Kabel-TV	161 908	152 888
Bredband	749	0
	255 355	254 075
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	429 470	560 400

Not 2 forts.	2009	2008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	9 741	0
Juridiska åtgärder	21 711	94 074
Inkassering avgift/hyra	6 214	7 214
Befarade förluster	0	49 449
Övriga förluster	0	12 860
Revisionsarvode extern revisor	49 674	34 875
Föreningskostnader	7 745	0
Styrelseomkostnader	3 340	0
Förvaltningsarvode	151 796	145 296
Arvode SBC övrigt	0	12 563
Juridik	0	1 463
Förvaltningsarvoden övriga	8 000	0
Administration	35 261	41 172
Korttidsinventarier	16 018	0
Konsultarvode	45 206	59 945
Föreningsavgifter	0	2 640
Medlemsavgift SBC ek för	8 030	8 030
	362 735	469 580
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	174 125	167 625
Löner och arvoden	1 750	5 600
Sociala kostnader	54 942	55 705
	230 817	228 930
Avskrivningar		
Byggnad	983 444	983 425
Förbättringar	59 187	59 187
	1 042 631	1 042 611
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	8 336 109	23 375 426
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	209 716 966	202 459 303
Nyanskaffningar	0	7 257 663
Avyttringar	-297 839	0
Utgående anskaffningsvärde	209 419 127	209 716 966
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 098 345	-4 055 734
Årets avskrivningar enligt plan	-1 042 631	-1 042 611
Avyttringar	148 919	0
Utgående avskrivning enligt plan	-5 992 057	-5 098 345
Planenligt restvärde vid årets slut	203 427 070	204 618 621
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	41 838 752	42 881 383

Not 3 forts.	2009-12-31	2008-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark	68 000 000	68 000 000
	184 000 000	184 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	36 000 000	36 000 000
	184 000 000	184 000 000

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående nybyggnation	493 257	0
	493 257	0

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 709	19 709
Nyanskaffningar	72 500	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	92 209	19 709

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-19 709	-19 709
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 709	-19 709

Redovisat restvärde vid årets slut	72 500	0
---	---------------	----------

Not 6	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Garagehyra	2 400	745
Kabel-TV	40 477	40 477
Försäkring	15 517	15 113
HSB	0	55 652
Förvaltningsarvode SBC	41 000	0
Fastighetsskötsel	55 927	0
	155 321	111 987

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	79 186 644	2 306 168	0	76 880 476
Upplåtelseavgifter	13 503 851	6 238 832	-18 536 265	25 801 284
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 804 199	-871 240	0	-1 932 959
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 322 814	552 000	0	1 770 814
Summa bundet eget kapital	92 209 110	8 225 760	-18 536 265	102 519 615
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-552 000	-552 000	2 433 430	-2 433 430
Årets resultat	-739 471	-739 471	16 102 835	-16 102 835
Summa ansamlad förlust	-1 291 471	-1 291 471	18 536 265	-18 536 265
Summa eget kapital	90 917 640	6 934 289	0	83 983 350

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
Vid årets början	1 770 814	1 270 814
Reservering enligt stadgar	552 000	500 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 322 814	1 770 814

**Not 9
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	Belopp 2009-12-31	Räntesats	2008-12-31
Beviljad kredit	2,75%	8 750 000	2,13%	8 750 000
Utnyttjat kreditbelopp		3 856 290		7 361 684

**Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	3,670 %	37 000 000	37 000 000	2016-01-18
SEB BoLån	3,880 %	37 000 000	37 000 000	2018-01-16
Nordea Hypotek	5,200 %	37 000 000	37 000 000	2011-01-19
Summa skulder till kreditinstitut		111 000 000	111 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		111 000 000	111 000 000	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	57 126	78 390
Värme	188 828	163 956
Vatten	55 758	72 630
Sophämtning	120 417	98 092
Extern revisor	40 000	30 000
Ränta	320 667	320 667
Övrigt	0	3 500
Arvoden	0	8 750
Sociala avgifter	0	3 849
	782 796	779 834

Göteborg den / 2010

Fredrik Jonsson
Ordförande

Benny Christensen
Ledamot

Anette Engström
Ledamot

Ann-Charlotte Kjellander
Ledamot

Manijeh Mehdiyar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Marie-Louise Strand
Extern revisor

Stefan Brenner
Intern revisor