Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skonaren på Masthugget 6:18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2011-02-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Långgatornas samfällighetsförening. Föreningens andel är 33,33%. Samfälligheten förvaltar garage.

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.

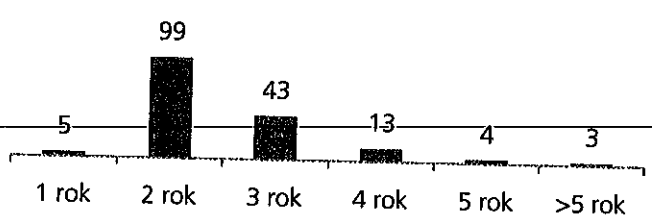
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

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 avvattningssystem
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	2010-2011
Byte/renovering av fönster	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Vaktmästartjänster	HSB
Underhåll tvättmaskiner	HSB
Värme/vatten/ventilation	Primär
Städning	Bohus Städ (byts ut till HSB Städ under 2011)

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 149 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 20 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Jonsson	Ordförande
Andreas Dörrheide	Ledamot
Caroline Gillberg	Ledamot
Benny Christensen	Ledamot
Ann-Charlotte Kjellander	Ledamot
Sofia Holm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ann-Charlotte Kjellander och Andreas Dörrheide

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson (utbytt till Marie-Louise Strand under 2010)	Ordinarie Extern	KPMG Bohlins AB
Stefan Brenner	Ordinarie Intern	Föreningsmedlem

Valberedning
Ann Andersson
Jessica Yngvesson
Greger Eriksson

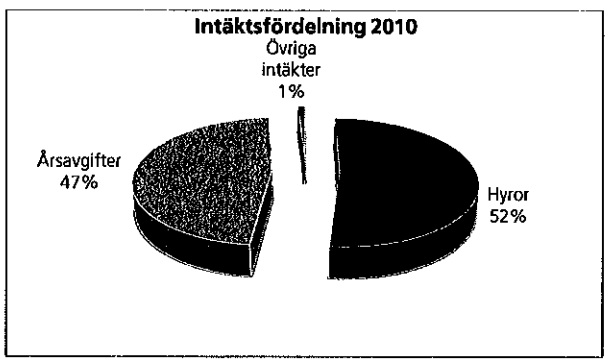
Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-10.
Extra föreningsstämma hölls 2010-11-11. Extra stämma med anledning av säkerhetsdörrar.
Extra föreningsstämma hölls 2010-12-07. Extra stämma med anledning av säkerhetsdörrar.

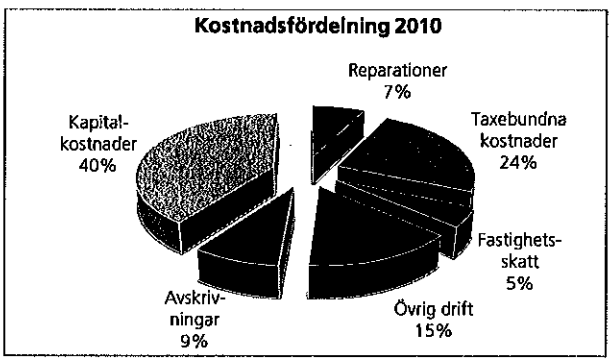
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Primär har fortsatt sin genomgång av fastighetens värme- och ventilationssystem. Detta har resulterat i en rad förbättringsåtgärder.
En ändring av andelstalen i garagesamfälligheten (Långgatornas Samfällighetsförening) har gjorts. Detta har resulterat i att vår förening har ökat sin ägarandel från 18,86 % till 33,33 % i garaget.
Under 2010 infördes ett nytt lägenhetsregister på begäran av skatteverket. I vår förening har vi valt att behålla de gamla lägenhetsnumren parallellt med de nya.
Kidde Brandkonsult har gjort en genomgång av brandsäkerhet och utrymningsvägar i huset. Detta har resulterat i en brandsäkerhetsplan och ett antal mindre ombyggnationer för att öka säkerheten.
Under hösten påbörjades planering av införande av säkerhetsdörrar och efter beslut på extrastämmor togs ansvaret för ytterdörrarna över av föreningen.
En energideklaration gjordes under året. Denna undersökning visade på mycket bra värden för huset. Vår fastighet förbrukar betydligt mindre energi än motsvarande fastigheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
I början av 2011 påbörjades ommålning av trapphus och installerande av säkerhetsdörrar.

Föreningens ekonomi
Föreningen har god ekonomi för att klara driften och investeringar enligt underhållsplan.

Fördelning intäkter och kostnader:





Intäkter per kvadratmeter	
Hyror	1 400 kr
Årsavgifter	531 kr
Övriga intäkter	8 kr

Kostnader per kvadratmeter	
Reparationer	54 kr
Taxebundna kostnader	179 kr
Fastighetsskatt	36 kr
Övrig drift	110 kr
Avskrivningar	64 kr
Kapitalkostnader	297 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11384 kvm bostäder och 4692 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	605	605	609	569
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 151	11 487	11 837	11 867
Elkostnad/kvm totalyta	42	46	45	39
Värmekostnad/kvm totalyta	92	77	77	79
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	22	22	22

Skatter och avgifter
Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	1 113 654
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-690 734
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	**422 920**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
att i ny räkning överförs	**422 920**

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

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 618 661	12 220 495
Övriga rörelseintäkter		383 211	284 095
		13 001 872	**12 504 590**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-777 050	-680 940
Reparationer		-868 024	-952 673
Periodiskt underhåll		0	-1 447 512
Taxebundna kostnader		-2 874 440	-2 933 976
Övriga driftskostnader		-265 026	-255 355
Fastighetsskatt		-575 707	-429 470
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-483 583	-362 735
Personalkostnader		-249 024	-230 817
Avskrivningar		-1 033 801	-1 042 631
		-7 126 655	**-8 336 109**
RÖRELSERESULTAT		**5 875 217**	**4 168 481**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 951	10 114
Räntekostnader		-4 769 513	-4 918 066
		-4 761 562	**-4 907 952**
ÅRETS RESULTAT		**1 113 654**	**-739 471**

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	203 282 437	203 427 070
Pågående byggnation	Not 4	0	493 257
Maskiner och inventarier	Not 5	106 870	72 500
		203 389 307	**203 992 827**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		5 000	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**203 394 307**	**203 997 827**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 908	814 812
Övriga fordringar		651 589	691 836
Förutbetalda kostnader	Not 6	123 203	155 321
		779 700	**1 661 969**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		117 344	10 547
SBC klientmedel i SHB		3 276 889	4 947 095
		3 394 233	**4 957 642**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 173 932**	**6 619 610**
SUMMA TILLGÅNGAR		**207 568 239**	**210 617 437**

A

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		79 186 644	79 186 644
Upplåtelseavgifter		9 408 182	10 699 652
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 013 548	2 322 814
		91 608 374	**92 209 110**
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-690 734	-552 000
Årets resultat		1 113 654	-739 471
		422 920	**-1 291 471**
SUMMA EGET KAPITAL		**92 031 294**	**90 917 640**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	502 247	3 856 290
Skulder till kreditinstitut	Not 10	111 000 000	111 000 000
		111 502 247	**114 856 290**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		413 152	454 948
Skatteskulder		1 148 131	1 132 824
Övriga kortfristiga skulder		327 162	313 721
Upplupna kostnader	Not 11	812 713	782 796
Förutbetalda avgifter och hyror		1 333 540	2 159 218
		4 034 698	**4 843 507**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**207 568 239**	**210 617 437**
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 ursrungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Enligt den planen är byggnaden helt avskriven år 2084. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%
Standardförbättringar	0,6%	0,6%
Kodlås	10%	10%
Barnstuga	Fullt avskriven	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	**2010**	**2009**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 048 852	6 049 555
Hyresintäkter	6 569 809	6 170 940
	12 618 661	**12 220 495**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	278 359	222 610
Fastighetsskötsel enl beställn	56 201	56 505
Städning entreprenad	130 369	231 737
Städning enligt beställning	26 372	34 932
Hissbesiktning	7 715	15 152
Myndighetstillsyn	38 019	2 800
Gemensamma utrymmen	8 106	0
Garage	12 000	9 545
Gård	6 813	0
Serviceavtal	78 039	87 346
Förbrukningsmateriel	25 576	16 001
Störningsjour och larm	4 888	0
Brandskydd	104 594	4 312
	777 050	**680 940**

Not 2 forts.	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	75 268	0
Hyreslägenheter	23 637	20 745
Brf Lägenheter	0	85 656
Lokaler	55 048	241 562
Förskola	0	1 588
Gemensamma utrymmen	7 257	36 782
Tvättstuga	86 546	49 386
Källare	22 124	0
Entré/trapphus	67 902	47 288
Lås	95 123	63 696
Installationer	824	0
VVS	185 551	40 139
Värmeanläggning/undercentral	1 488	0
Ventilation	51 710	138 210
Elinstallationer	2 736	23 867
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 149
Hiss	0	31 322
Fasad	172 500	38 435
Fönster	0	27 375
Mark/gård/utemiljö	9 179	18 690
Garage/parkering	5 065	9 114
Skador/klotter/skadegörelse	1 168	15 535
Vattenskada	4 900	52 135
	868 024	**952 673**
Periodiskt underhåll		
Fasad	0	56 250
Mark/gård/utemiljö	0	1 391 262
	0	**1 447 512**
Taxebundna kostnader		
El	680 999	734 517
Värme	1 475 548	1 230 531
Vatten	330 014	357 020
Sophämtning/renhållning	357 255	547 739
Grovsopor	30 624	64 169
	2 874 440	**2 933 976**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	101 329	92 698
Kabel-TV	163 697	161 908
Bredband	0	749
	265 026	**255 355**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**575 707**	**429 470**

Not 2 forts.	**2010**	**2009**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	14 892	9 741
Juridiska åtgärder	4 440	21 711
Inkassering avgift/hyra	0	6 214
Hyresförluster	15 629	0
Befarade förluster	64 996	0
Revisionsarvode extern revisor	41 000	49 674
Föreningskostnader	17 889	7 745
Styrelseomkostnader	1 500	3 340
Förvaltningsarvode	157 442	151 796
Förvaltningsarvoden övriga	26 271	8 000
Administration	13 835	35 261
Korttidsinventarier	0	16 018
Konsultarvode	117 009	45 206
Medlemsavgift SBC ek för	8 680	8 030
	483 583	**362 735**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	189 675	174 125
Löner och arvoden	700	1 750
Sociala kostnader	58 649	54 942
	249 024	**230 817**
Avskrivningar		
Byggnad	983 444	983 444
Förbättringar	29 403	59 187
Inventarier	20 955	0
	1 033 801	**1 042 631**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**7 126 655**	**8 336 109**

Not 3	**2010-12-31**	**2009-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	209 419 127	209 716 966
Nyanskaffningar	868 213	-297 839
Utgående anskaffningsvärde	**210 287 340**	**209 419 127**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 992 056	-5 098 345
Årets avskrivningar enligt plan	-1 012 847	-1 042 631
Utgående avskrivning enligt plan	**-7 004 903**	**-6 140 976**
Planenligt restvärde vid årets slut	**203 282 437**	**203 427 070**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	42 881 383	42 881 383

Not 3 forts.	**2010-12-31**	**2009-12-31**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 244 760	116 000 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	68 000 000
	195 244 760	**184 000 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	159 000 000	148 000 000
Lokaler	36 244 760	36 000 000
	195 244 760	**184 000 000**

Not 4	**2010-12-31**	**2009-12-31**
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående nybyggnation	0	493 257
	0	**493 257**

Not 5	**2010-12-31**	**2009-12-31**
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	92 209	19 709
Nyanskaffningar	55 325	72 500
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**147 534**	**92 209**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 709	-19 709
Årets avskrivningar enligt plan	-20 954	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-40 663**	**-19 709**
Redovisat restvärde vid årets slut	**106 871**	**72 500**

Not 6	**2010-12-31**	**2009-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Garagehyra	2 400	2 400
Kabel-TV	42 578	40 477
Försäkring	17 162	15 517
Förvaltningsarvode SBC	0	41 000
Fastighetsskötsel	61 062	55 927
	123 202	**155 321**

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	0	0	79 186 644
Upplåtelseavgifter	12 212 381	0	-1 291 470	13 503 851
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 804 199	0	0	-2 804 199
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	3 013 548	690 734	0	2 322 814
Summa bundet eget kapital	**91 608 374**	**690 734**	**-1 291 470**	**92 209 110**
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-690 734	-690 734	552 000	-552 000
Årets resultat	1 113 654	1 113 654	739 471	-739 471
Summa fritt eget kapital	**422 920**	**422 920**	**1 291 471**	**-1 291 471**
Summa eget kapital	**92 031 294**	**1 113 654**	**1**	**90 917 640**

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	2 322 814	1 770 814
Reservering enligt stadgar	690 734	552 000
Vid årets slut	**3 013 548**	**2 322 814**

Not 9
CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kredit	4,40%	8 750 000	8 750 000
Utnyttjat kreditbelopp		502 247	3 856 290
Efter balansdagen har föreningens byggnadskreditiv utökats med		0	0

Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	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	**2010-12-31**	**2009-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	83 727	57 126
Värme	255 693	188 828
Vatten	62 496	55 758
Sophämtning	50 104	120 417
Extern revisor	40 000	40 000
Ränta	320 693	320 667
	812 713	**782 796**

Göteborg den 11/5 2011

Fredrik Jonsson
Ordförande

Benny Christensen
Ledamot

Andreas Dörrheide
Ledamot

Caroline Gillberg
Ledamot

Ann-Charlotte Kjellander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2011

Marie-Louise Strand
Godkänd revisor

Stefan Brenner

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18

Org nr 769608-9437

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2011-05-12

Stefan Brenner

Stefan Brenner

Marie-Louise Strand
Godkänd revisor