



ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Org Nr: 769608-9437

Styrelsen för
Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Org.nr: 769608-9437

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Skonaren på Masthugget 6:18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013.

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 garagesamfällighet. Föreningens andel är 33,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Fakta om vår fastighet

Föreningen har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Masthugget 6:18	2003	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.

Fastigheten värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta enligt taxeringsbeskedet är 16 076 kvadratmeter, varav 11 384 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4692 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 153 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

I fastigheten finns en gemensamhetsanläggning för garage Masthugget GA:6.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående underhåll samt investeringar har utförts eller planerats:

Utfört underhåll	År
Fibernätinstallation	2013
Ventilation lokaler	2013
Fönsterrenovering	2012
Termostatbyte	2012
Spolning värmesystem	2011
Byte av pumpar värmesystem	2011
Ny undercentral värmesystem	2011
Installation säkerhetsdörrar	2011
Ombyggnation av sopsystem	2009-2010
Omläggning av tak	2007-2008
Ombyggnad av gård	2007-2009
Rörstambyte	2006-2008

Förvaltning	
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Vaktmästartjänster	HSB
Underhåll Tvättmaskiner	HSB
Värme/vatten/ventilation	HSB
Lokalvård	HSB
Administration ek. hyror avg.	HSB
Gatustädning	GBG stad

49

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3/6 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 215 medlemmar.

Under året har 19 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Benny Christensen	ordförande
Karin Jonsson	sekreterare
Ernest Radal	ledamot avgått
Kitty Tang	ledamot
Fredrik Jonsson	ledamot avgått
Maud Wibäck	ledamot
Thomas Eriksson	suppleant
Sebastian Arvidson	suppleant avgått

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma

är: Benny Christensen, Karin Jonsson, Kitty Tang, Maud Widebäck samt Thomas Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Marie-Louise Strand KPMG

Valberedning

Valberedning har varit Ann Andersson, Jessica Yngvesson, Karin Lidbaum vald av stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har föreningen installerat fibernät för samtliga boende. Installationen innebar att De boende kan istället välja bland ett brett utbud inom TV, bredband, telefoni och andra tjänster från olika leverantörer. I det öppna nätverket ökar valfriheten och därmed ökar också konkurrensen mellan de som erbjuder sina tjänster i nätet.

I början av 2013 flyttade en större lokalhyresgäst, loken delades av till två separata lokaler och hyrdes ut på nytt. Föreningen har i samband med detta även installerat ventilationer för de två lokalhyresgästerna.

Styrelsen arbetar aktivt med att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Under 2013 omvandlades 1 hyresrätt som sedan såldes under året.

En fristående balkong-grupp hade bildat under året, på uppdrag av boende att undersöka möjligheter av tillbyggnad av balkonger.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

I början av 2014 flyttade en lokalhyresgäst, vilket innebär att lokalen ska hyras ut på nytt.

7

Ekonomi

Föreningens ekonomi:

Föreningen har god ekonomi för att klara det underhåll som underhållsplanen kräver. Inga förändringar i avgifter planeras.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 11 384 kvm bostäder och 4 692 kvm lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadyta	585	585	605	605	605
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 087	1 063	628	610	573
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 663	10 623	11 185	11 151	11 487
Elkostnad/kvm totalyta	39	43	38	42	46
Värmekostnad/kvm totalyta	90	83	84	92	77
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	20	17	21	22
Kapitalkostnad/kvm totalyta	249	250	252	297	306

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret har årsavgifterna varit oförändrade och uppgick i genomsnitt till 585 kronor per kvadratmeter. Ingen förändring gjordes av årsavgifterna vid årsskiftet.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	1 328 087
	1 328 087

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-682 872
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	699 000
Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	311 959
	1 328 087

4

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	13 113 794	13 334 265
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 201 107	-5 263 056
Planerat underhåll		-682 872	-2 859 553
Fastighetsskatt/avgift		-656 492	-590 403
Avskrivningar	Not 3	-1 272 262	-1 206 962
Summa fastighetskostnader		-7 812 733	-9 919 974
Rörelseresultat		5 301 061	3 414 291
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 4	35 266	11 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 008 240	-4 014 106
Summa finansiella poster		-3 972 974	-4 002 181
Årets resultat		1 328 087	-587 890
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 699 000	0
Disposition underhållsfond		682 872	1 169 890
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 016 128	1 169 890
Resultat efter fondförändring		311 959	582 000

4

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	160 830 304	161 476 568
Mark		42 881 383	42 881 383
Inventarier	Not 7	183 316	194 319
		<u>203 895 003</u>	<u>204 552 270</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		203 900 003	204 557 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 274	2 461
Avräkningskonto HSB Göteborg		4 610 804	751 835
Övriga fordringar	Not 9	13 752	597 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	227 545	218 072
		<u>4 857 375</u>	<u>1 569 702</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Plusgiro, bank		114 089	2 611 918
		<u>114 089</u>	<u>2 611 918</u>
Summa omsättningstillgångar		7 971 464	4 181 620
Summa tillgångar		211 871 467	208 738 890



Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	80 109 758	79 662 644
Upplåtelseavgifter	12 345 468	10 607 182
Underhållsfond	3 945 767	5 115 657
	<u>96 400 993</u>	<u>95 385 483</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	0	-582 000
Årets resultat	1 328 087	-587 890
	<u>1 328 087</u>	<u>-1 169 890</u>
Summa eget kapital	97 729 079	94 215 593
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>111 000 000</u>	<u>111 000 000</u>
	111 000 000	111 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	425 081	290 902
Skatteskulder	666 047	1 170 284
Övriga skulder	Not 14 193 915	209 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 857 345</u>	<u>1 852 977</u>
	3 142 388	3 523 297
Summa skulder	114 142 388	114 523 297
Summa eget kapital och skulder	211 871 467	208 738 890
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	131 000 000	131 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Brf Skonaren på Masthugget 6:18**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt.

Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll.

Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,6 % av anskaffningsvärdet.

Standardförbättringar på byggnaden skrivs av med 0,6% per år.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 677 985 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	224 400	208 750
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	11 250	26 261
Sociala kostnader	70 865	74 040
	<u>309 015</u>	<u>311 551</u>

A

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 069 566	6 075 934
	Hyror	6 388 979	6 801 812
	Övriga intäkter	655 249	456 519
		13 113 794	13 334 265
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	309 015	311 551
	Fastighetsskötsel och lokalvård	555 897	634 482
	Reparationer	577 961	633 455
	El	623 694	746 234
	Uppvärmning	1 454 850	1 333 279
	Vatten	385 586	318 726
	Sophämtning	419 296	545 832
	Övriga avgifter (kabelTV, Försäkring)	313 008	295 552
	Förvaltningsarvoden	177 454	229 250
	Övriga driftskostnader	384 348	214 695
		5 201 107	5 263 056
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 223 259	1 165 560
	Inventarier	49 003	41 402
		1 272 262	1 206 962
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	8 150	16
	Ränteintäkter skattekonto	1 337	0
	Övriga ränteintäkter	25 779	11 909
		35 266	11 925
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 003 453	3 994 231
	Räntekostnader kortfristiga skulder	3 294	19 875
	Övriga finansiella kostnader	1 492	0
		4 008 240	4 014 106

A

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	170 722 589	170 697 589
Årets investeringar	576 995	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 299 584	170 722 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 246 021	-8 080 461
Årets avskrivningar	-1 223 259	-1 165 560
Utgående avskrivningar	-10 469 280	-9 246 021
Bokfört värde	160 830 304	161 476 568
Taxeringsvärde för Masthugget 6:18 samt Masthugget g:a 6		
Byggnad - bostäder	105 000 000	97 000 000
Byggnad - lokaler	34 487 000	26 244 760
	139 487 000	123 244 760
Mark - bostäder	85 000 000	62 000 000
Mark - lokaler	10 000 000	10 000 000
	95 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde totalt	234 487 000	195 244 760
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	305 909	305 909
Årets investeringar	38 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 909	305 909
Ingående avskrivningar	-111 590	-70 188
Årets avskrivningar	-49 003	-41 402
Utgående avskrivningar	-160 593	-111 590
Bokfört värde	183 316	194 319
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Insats bostadsrätterna	5 000	5 000

A

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	13 752	595 134			
Övriga fordringar	0	2 200			
	13 752	597 334			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	221 920	218 072			
Upplupna intäkter	5 625	0			
	227 545	218 072			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-12-01	2014-02-28	3 mån	2,25%	3 000 000
					3 000 000
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 662 644	10 607 182	5 115 657	-582 000	-587 890
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 169 890	582 000	587 890
Upplåtelse bostadsrätt	447 114	1 738 286			
Årets resultat					1 328 087
Belopp vid årets slut	80 109 758	12 345 468	3 945 767	0	1 328 087
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	33115016	3,23%	2014-01-28	37 000 000	0
SE-Banken Bolån	7924380	3,88%	2018-01-16	37 000 000	0
SE-Banken Bolån	7924615	3,67%	2016-01-18	37 000 000	0
				111 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					111 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					111 000 000

A

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

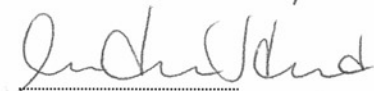
Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	18 522
Arbetsgivaravgifter	0	19 406
Mervärdesskatt	61 254	119 536
Övriga kortfristiga skulder	132 661	51 670
	193 915	209 134
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	48 049	48 715
Övriga upplupna kostnader	481 387	636 109
Förutbetalda hyror och avgifter	1 327 909	1 168 153
	1 857 345	1 852 977

Göteborg 28/4 2014

 Benny Christensen


 Karin Jonsson


 Kitty Tang


 Maud Wibäck
Min revisionsberättelse har 8/5-2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

Marie-Louise Strand
Extern, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18, org. nr 769608-9437

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Upplysningar

Utan att det påverkar uttalandena ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att nya redovisningsregler gäller för de räkenskapsår som startar från 2014-01-01 eller senare ("K-regelverk"). Bokföringsnämnden ("BFN") har den 28 april tagit upp frågan om progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Mot bakgrund av att BFN:s vägledningar tillämpats på annat sätt än avsett i fråga om avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar och de regelverk bostadsrättsföreningar omfattas av har BFN beslutat att förtydliga K2-regelverken. Det klargörs att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig metod.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2014-05-08



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor