



ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

**Styrelsen för
Brf Skonaren på Masthugget 6:18**

Org. nr: 769608-9437

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014.01.01-2014.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Skonaren på Masthugget 6:18

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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.

Fastigheten byggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta enligt taxeringsbeskedet är 16 076 kvadratmeter, varav 11 384 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 692 kvadratmeter utgör lokalyta.

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

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

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2014. Underhållsplanen uppdateras årligen.

SA

Nedanstående underhåll samt investeringar har utförts eller planerats:

Utfört underhåll	År
Ny underhållsplan	2014
Spolning avloppssystem	2014
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	Itux
Vaktmästartjänster	HSB
Underhåll Tvättmaskiner	HSB
Värme/vatten/ventilation	HSB
Lokalvård	HSB
Administration ek. hyror avg.	HSB
Gatustädning	GBG stad

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har årsavgifterna varit oförändrade och uppgick i genomsnitt till 585 kr/m².

Spolning av avloppssystemet har genomförts under våren.

Under året har föreningen renoverat stora cykelrummet i nedre garaget.

Ny underhållsplan har upphandlats.

Byte av vattenbehandlingssystem i värmesystemet till en Elysator har genomförts.

I början av 2014 flyttade en lokalhyresgäst, vilket innebär att lokalen ska hyras ut på nytt. Styrelsen har under hösten skrivit avtal med en ny hyresgäst

En fristående balkong-grupp bildades 2013, på uppdrag av boende att undersöka möjligheter av tillbyggnad av balkonger. Gruppen har fortsatt sitt arbete under året

Under hösten och våren har fönsterbyte förberetts. Fönsterbytet planeras till hösten 2015.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/5 2014.

Föreningen hade vid årets slut 216 medlemmar.
Under året har 15 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Benny Christensen	ordförande
Kitty Tang	sekretärer
Andreas Andersson	ledamot
Maud Wibäck	ledamot
Thomas Eriksson	ledamot(avgått)
Josip Vukusic	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Benny Christensen, Andreas Andersson, Kitty Tang, Maud Widebäck, samt
Josip Vukusic

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisor har varit Marie-Louise Strand KPMG

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



FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadyta	585	585	585	605	605
Hyrer/kvm hyresrättsyta	1 033	1 087	1 063	628	610
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 663	10 663	10 623	11 185	11 151
Elkostnad/kvm totalyta	29	39	43	38	42
Värmekostnad/kvm totalyta	86	90	83	84	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	24	20	17	21
Kapitalkostnad/kvm totalyta	219	249	250	252	297

tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	13 523	13 114	13 334	13 251	13 002
Resultat efter finansiella poster	2 780	1 328	-588	1 097	1 114
Balansomslutning	215 132	211 871	208 739	208 363	207 568
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	585	585	585	605	605
Underhållsfond	4 962	3 946	5 116	3 596	3 014
Soliditet i %	47	46	45	45	44

RESULTATDISPOSITION

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 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	311 959
Årets resultat	<u>2 779 758</u>
	3 091 717

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-410 427
Avsättning till underhållsfond	1 699 000
Extra avsättning till underhållsfond	1 500 000
Balanserat resultat	<u>303 144</u>
	3 091 717

4

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 523 312	13 113 794
Summa rörelseintäkter		13 523 312	13 113 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 372 519	-4 849 969
Underhållskostnader	Not 3	-410 427	-682 872
Övriga externa kostnader	Not 4	-680 301	-698 616
Personalkostnader	Not 5	-321 627	-309 015
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 545 471	-1 272 262
Summa rörelsekostnader		-7 330 345	-7 812 733
Rörelseresultat		6 192 967	5 301 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	113 093	35 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 526 302	-4 008 240
Summa finansiella poster		-3 413 209	-3 972 974
Årets resultat	Not 9	2 779 758	1 328 087

4

Brf Skonaren på Masthugget 6:18**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 202 692 026 203 711 687

Inventarier

Not 11 152 020 183 316

202 844 046 203 895 003

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

202 849 046 203 900 003**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 6 407 5 274

Övriga fordringar

Not 14 2 409 592 4 624 556

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 414 557 227 545

2 830 556 4 857 375

Kortfristiga placeringar

Not 16 9 450 000 3 000 000

Kassa och bank

2 168 114 089

Summa omsättningstillgångar

12 282 724 7 971 464**Summa tillgångar****215 131 769 211 871 467**

A

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

92 455 226

92 455 226

Fond för yttre underhåll

4 961 895

3 945 767

97 417 121

96 400 993

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

311 959

0

Årets resultat

2 779 758

1 328 087

3 091 717

1 328 087

Summa eget kapital

100 508 837

97 729 079

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

111 000 000

111 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

403 105

425 081

Skatteskulder

638 199

666 047

Övriga skulder

Not 19

366 898

193 915

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 214 731

1 857 345

3 622 932

3 142 388

Summa skulder

114 622 932

114 142 388

Summa Eget kapital och skulder

215 131 769

211 871 467

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Panter 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

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år.

Investering i Fiber skrivs av på 25 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 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.

18

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 116 928	6 069 566
	Hyrer	6 906 276	6 388 979
	Övriga intäkter	500 108	655 249
		13 523 312	13 113 794
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	589 278	555 897
	Reparationer	668 701	577 961
	El	473 105	623 694
	Uppvärmning	1 383 165	1 454 850
	Vatten	364 829	385 586
	Sophämtning	411 721	419 296
	Övriga avgifter (kabel-tv, försäkring)	230 627	313 008
	Förvaltningsarvoden	159 032	177 454
	Övriga driftskostnader	92 061	342 225
		4 372 519	4 849 969
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	241 586	368 260
	VVS	4 086	158 957
	El och tele	0	16 451
	Byggnad utvändigt	66 005	105 543
	Markytor	0	10 071
	Utrustning	98 750	23 589
		410 427	682 872
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	628 285	656 492
	Medlemsavgifter	9 110	9 780
	Övriga externa kostnader	42 906	32 344
		680 301	698 616
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	204 825	224 400
	Sammanträdesersättningar	26 000	0
	Revisorsarvode	0	2 500
	Löner och andra ersättningar	15 657	11 250
	Sociala kostnader	75 145	70 865
		321 627	309 015
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 494 501	1 223 259
	Inventarier	50 970	49 003
		1 545 471	1 272 262
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 973	8 150
	Ränteintäkter skattekonto	0	1 337
	Övriga ränteintäkter	109 120	25 779
		113 093	35 266
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 524 765	4 003 453
	Räntekostnader kortfristiga skulder	387	3 294
	Övriga finansiella kostnader	1 150	1 492
		3 526 302	4 008 240
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 779 758	1 328 087
	Förslag till avsättning underhållsfond	-1 699 000	-1 699 000
	Extra avsättning till underhållsfond	-1 500 000	0
	Förslag till disposition underhållsfond	410 427	682 872
	Resultat efter underhållspåverkan	-8 815	311 959

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	171 299 584	170 722 589
Årets investeringar	474 839	576 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 774 423	171 299 584
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 469 280	-9 246 021
Årets avskrivningar	-1 494 501	-1 223 259
Utgående avskrivningar	-11 963 781	-10 469 280
Bokfört värde byggnader	159 810 643	160 830 304
Bokfört värde mark	42 881 383	42 881 383
Bokfört värde byggnader och mark	202 692 026	203 711 687
Taxeringsvärde för Masthugget 6:18 samt Masthugget g:a 6		
Byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
Byggnad - lokaler	33 496 000	33 496 000
	138 496 000	138 496 000
Mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
Mark - lokaler	10 000 000	10 000 000
	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde totalt	233 496 000	233 496 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	343 909	305 909
Årets investeringar	19 674	38 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	363 583	343 909
Ingående avskrivningar	-160 593	-111 590
Årets avskrivningar	-50 970	-49 003
Utgående avskrivningar	-211 563	-160 593
Bokfört värde	152 020	183 316
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	5 000	5 000
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	6 407	5 274
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 404 260	4 610 804
Skattekonto	5 332	13 752
	2 409 592	4 624 556

A

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	199 998	221 920
Upplupna intäkter	214 559	5 625
	414 557	227 545

Not 16 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-12-01	2015-02-28	3 mån	1,10%	4 000 000
HSB Göteborg	2014-12-01	2015-02-28	3 mån	1,10%	2 000 000
HSB Göteborg	2014-12-01	2015-02-28	3 mån	1,10%	450 000
HSB Göteborg	2014-10-08	2015-01-31	3 mån	1,25%	3 000 000
					9 450 000

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 109 758	12 345 468	3 945 767	0	1 328 087
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 016 128	311 959	-1 328 087
Årets resultat					2 779 758
Belopp vid årets slut	80 109 758	12 345 468	4 961 895	311 959	2 779 758

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	33115016	1,33%	2015-03-28	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

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	300	0
Arbetsgivaravgifter	315	0
Mervärdesskatt	193 622	61 254
Övriga kortfristiga skulder	172 661	132 661
	366 898	193 915

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	37 021	48 049
Ovriga upplupna kostnader	535 328	481 387
Förutbetalda hyror och avgifter	1 642 382	1 327 909
	2 214 731	1 857 345

Göteborg 18 / 5 2015

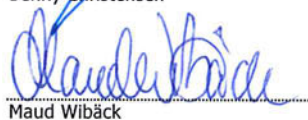


Andreas Andersson

Benny Christensen



Kitty Tang



Maud Wibäck



Josip Vukusic

Min revisionsberättelse har 2015-05-22 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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi 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 2014.

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 22 maj 2015

KPMG AB



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor