



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

**2019.01.01 - 2019.12.31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**Bostadsrättsförening Skonaren på Masthugget 6:18**

## VERKSAMHETEN

### 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 brf Skonaren på Masthugget är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26 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 15 995 kvadratmeter, varav 11 365 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 630 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 156 lägenheter med bostadsrätt samt 11 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. *m*



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 527 kr/m<sup>2</sup> och lämnades oförändrade efter räkenskapsåret.

Föreningen amorterade 5 000 000 kr på sina lån.

Ytterligare två tidigare hyreslägenheter har 2019 ombildats till bostadsrätter vilket gav föreningen ett tillskott på 7 180 000 kr. Föreningen har ytterligare 11 lägenheter som i dagsläget hyrs ut.

Styrelsen har fortsatt att arbeta med att få bort olovlig andrahandsuthyrning.

Renovering och tillbyggnad av samtliga befintliga balkonger samt byggande av nya balkonger påbörjades under hösten.

OVK färdigställt. Nu inväntar styrelsen sammanställning.

Utbyggnad av vårt nya och större återvinningsrum klart. Under 2020 kommer grafik upp på väggarna över kärlen för att tydliggöra vad som får slängas och var.

Bygglov godkänt för "minipark" med odling på taket till lågdelen över hotellet och dagiset. Färdigställande beräknas under 2020.

Lantmäteriet registrerade 2019 vår gemensamma samfällighet som vi delar med Brf Jakten, vilken har ändamålet att i framtiden sköta underhåll av mellangården

Tillsammans med vår grannförening Brf Jakten driver vi projektet att bygga bort arkaderna mot Andra Långgatan. Förstudie är påbörjad. Stadsbyggnadskontoret har gett positivt bifall på tidigare planbesked att bygga bort arkaderna och detaljplanbesked kommer inom 2020.

För att göra portarna mot Andra Långgatan samt Värmlandsgatan trevligare att passera så byggdes dessa ut i fas med trottoaren. Detta arbete färdigställs 2020.

Vår förening bestämde tillsammans med våra grannföreningar Brf Galeasen och Brf Jakten att fler elbils-laddplatser skall byggas i vårt garage. Färdigställande sker 2020, mer info på lsfgbg.se.

En enig stämma beslutade att from 2019-07-01 gäller rökförbud på alla boendes balkonger, hela vår innergård samt 10 meter från byggnad vilket är i linje med samma lag gällande rökförbud med laga kraft från samma datum. Rökförbudskylltar har därefter satts upp.

Enligt underhållsplan påbörjades byte av våra takpannor 2019. Detta färdigställs början av 2020.

En enig stämma beslutade även att införa IMD-el (individuell mätning och debitering) samt bygga solceller på våra tak. Detta sker under 2020 efter att takpannor är bytta.

Sommaren 2019 firade vi byggnadens 40årsdag tillsammans med vår grannförening Brf Jakten i gemensam gårdsfest. 

Nedanstående underhåll samt investeringar har utförts eller planerats:

| Utfört samt kommande underhåll och investeringar                                  | År        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Rostskydd samt ommålning av stålribbor samt port mellan innergård och mellangård  | 2020      |
| Installation av solceller på fem av våra tak                                      | 2020      |
| Installation av IMD-el (Individuell Mätning och debitering)                       | 2020      |
| Byte av takpannor, läkt och papp                                                  | 2020      |
| Nybyggnad av balkonger samt renovering av gamla                                   | 2019-2020 |
| Utbyggnad av portar till nivå med trottoar på Andra Långgatan samt Värmlandsgatan | 2019-2020 |
| Trinettkök installerat i styrelserum                                              | 2019      |
| Väggpanel utbytt till lärkträ på innergård                                        | 2019      |
| Utbyggnad Återvinningsrum                                                         | 2019      |
| Fönsterbyte                                                                       | 2016      |
| Ny underhållsplan                                                                 | 2016      |
| Spolning avlopssystem                                                             | 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            | Bahnhof    |
| Vaktmästartjänster            | HSB        |
| Underhåll Tvättmaskiner       | HSB        |
| Värme/vatten/ventilation      | HSB        |
| Lokalvård                     | HSB        |
| Administration ek. hyror avg. | HSB        |
| Gatustädning                  | GBG stad   |

12



## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

Extra stämma hölls 5 november 2019 där beslut om införande av IMD (Individuell Mätning och debitering) togs installation av solceller.

Föreningen hade vid årets slut 216 (210) medlemmar.  
Under året har 16 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Anette Meijer        | ordförande                |
| Maud Wibäck          | ledamot                   |
| Fredrik Österlin     | ledamot                   |
| David Nordström      | ledamot                   |
| Helen Ebrahimi       | ledamot                   |
| Mathias Borglin      | ledamot (avgått, flyttat) |
| Simon Semelin        | ledamot                   |
| Caroline Hjalmarsson | suppleant                 |
| Nicklas Wallman      | suppleant                 |
| Sandra Svensson      | suppleant                 |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter då de valdes på ett år föregående stämma.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av Helen Ebrahimi, Anette Meijer, David Nordström, Maud Wibäck samt Fredrik Österlin.

Revisor har varit BoRevision AB samt föreningsrevisor Lena Lundmark samt revisorssuppleant Ingrid Sångberg.

Valberedning har varit Ann Andersson, Elin Isaksson, Karin Lidbaum vald av stämman. 

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                              | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                         | 13 680  | 13 714  | 14 024  | 13 782  | 13 655  |
| Resultat efter<br>finansiella poster         | 2 149   | 3 392   | 3 951   | -9577   | 3 000   |
| Balansomslutning,<br>tkr                     | 223 873 | 214 891 | 212 827 | 210 876 | 218 966 |
| Årsavgiftsnivå för<br>bostäder, kr per kvm   | 527     | 527     | 585     | 585     | 585     |
| Hyrer hyresrätter kr<br>per kvm              | 1 049   | 1 030   | 1 033   | 1 033   | 1 033   |
| Underhållsfond                               | 5 575   | 3 356   | 390     | 10 343  | 7 750   |
| Soliditet i %                                | 49      | 47      | 46      | 46      | 47      |
| Belåning kr/m <sup>2</sup> total<br>yta      | 6 469   | 6 780   | 6 905   | 6 905   | 6 905   |
| Elkostnad kr/m <sup>2</sup><br>totalyta      | 34      | 37      | 29      | 29      | 27      |
| Värmekostnad kr/<br>m <sup>2</sup> totalyta  | 83      | 88      | 87      | 94      | 87      |
| Vattenkostnad kr/<br>m <sup>2</sup> totalyta | 25      | 23      | 23      | 28      | 25      |
| Kapitalkostnad<br>kr/m <sup>2</sup> totalyta | 69      | 77      | 129     | 103     | 196     |

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

|                                   | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut | Förändring<br>under året | Belopp vid<br>årets utgång  |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>        |                            |                                                                         |                          |                             |
| Inbetalda insatser                | 80 109 758                 | 0                                                                       | 1 088 371                | 81 198 129                  |
| Upplåtelseavgifter                | 12 345 468                 | 0                                                                       | 6 091 629                | 18 437 097                  |
| Fond för yttre underhåll          | 3 356 068                  | 2 218 711                                                               | 0                        | 5 574 779                   |
| <b>S:a bundet eget kapital</b>    | <b>95 811 294</b>          | <b>2 218 711</b>                                                        | <b>7 180 000</b>         | <b>105 210 005</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>         |                            |                                                                         |                          |                             |
| Balanserat resultat               | 2 072 485                  | 1 173 361                                                               | 0                        | 3 245 846                   |
| Årets resultat                    | 3 392 072                  | -3 392 072                                                              | 2 149 269                | 2 149 269                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust</b> | <b>5 464 557</b>           | <b>-2 218 711</b>                                                       | <b>2 149 269</b>         | <b>5 395 115</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>           | <b>101 275 851</b>         | <b>0</b>                                                                | <b>9 329 269</b>         | <b>110 605 120</b> <i>m</i> |

## 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 | 3 245 846        |
| Årets resultat      | <u>2 149 269</u> |
|                     | 5 395 115        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Disposition ur underhållsfond              | -1 420 141       |
| Avsättning till underhållsfond enligt plan | 2 500 000        |
| Balanserat resultat                        | <u>4 315 256</u> |
|                                            | 5 395 115 m      |



## Brf Skonaren på Masthugget 6:18

|                                                |        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 13 679 767               | 13 713 768               |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 596 593                  | 546 962                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>14 276 360</b>        | <b>14 260 730</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -6 847 404               | -5 587 971               |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -1 420 141               | -1 481 289               |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -922 769                 | -714 337                 |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -331 520                 | -336 117                 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -1 512 306               | -1 512 306               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-11 034 140</b>       | <b>-9 632 020</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>3 242 220</b>         | <b>4 628 710</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 19 600                   | 8 770                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -1 112 551               | -1 245 408               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-1 092 951</b>        | <b>-1 236 638</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>2 149 269</b>         | <b>3 392 072</b>         |

m

**Brf Skonaren på Masthugget 6:18**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 195 219 521        | 196 714 022        |
| Inventarier                                  | Not 12 | 35 584             | 53 389             |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 13 | 5 281 914          | 591 518            |
|                                              |        | <u>200 537 019</u> | <u>197 358 929</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 14 | 5 000              | 5 000              |
|                                              |        | <u>5 000</u>       | <u>5 000</u>       |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <b>200 542 019</b> | <b>197 363 929</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               | Not 15 | 20 844             | 29 508             |
| Övriga fordringar                            | Not 16 | 5 383 728          | 9 938 249          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 1 006 316          | 800 458            |
|                                              |        | <u>6 410 888</u>   | <u>10 768 215</u>  |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 18 | 8 350 000          | 4 950 000          |
| Kassa och bank                               |        | 8 569 633          | 1 809 091          |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <b>23 330 521</b>  | <b>17 527 307</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>223 872 540</b> | <b>214 891 236</b> |

**Brf Skonaren på Masthugget 6:18**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 99 635 226         | 92 455 226         |
| Underhållsfond                               |        | 5 574 779          | 3 356 068          |
|                                              |        | <u>105 210 005</u> | <u>95 811 294</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 3 245 846          | 2 072 485          |
| Årets resultat                               |        | 2 149 269          | 3 392 072          |
|                                              |        | <u>5 395 115</u>   | <u>5 464 557</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>110 605 120</b> | <b>101 275 851</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 19 | 100 000 000        | 104 000 000        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 20 | 4 000 000          | 5 000 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 542 709            | 714 578            |
| Skatteskulder                                |        | 225 482            | 36 159             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 21 | 5 388 035          | 1 706 153          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 3 111 194          | 2 158 495          |
|                                              |        | <u>13 267 420</u>  | <u>9 615 385</u>   |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>113 267 420</b> | <b>113 615 385</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        |        | <b>223 872 540</b> | <b>214 891 236</b> |

m

## Brf Skonaren på Masthugget 6:18

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år från föreningens bildande 2003.

Fiberanslutning skrivs av på 25 år enligt plan.

#### 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.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### 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. 



## Brf Skonaren på Masthugget 6:18

| Noter        |                                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                       |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                  | 5 573 074                | 5 658 099                |
|              | Hyror Lokaler                                | 7 154 273                | 6 881 863                |
|              | Hyror Bostäder                               | 889 609                  | 923 902                  |
|              | Övriga intäkter                              | 62 811                   | 249 904                  |
|              |                                              | <b>13 679 767</b>        | <b>13 713 768</b>        |
| <b>Not 2</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                | <b>596 593</b>           | <b>546 962</b>           |
| varav        | Övriga intäkter                              | 539 725                  | 244 186                  |
|              | Försäkringsersättning                        | 27 546                   | 262 175                  |
|              | Ersättning Brf Jakten                        | 0                        | 23 256                   |
|              | Återbäring länsförsäkringar                  | 29 322                   | 17 345                   |
|              | Övrigt                                       |                          |                          |
| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>                       |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård              | 808 104                  | 930 414                  |
|              | Reparationer                                 | 2 041 536                | 955 613                  |
|              | El                                           | 538 887                  | 596 601                  |
|              | Uppvärmning                                  | 1 328 756                | 1 410 832                |
|              | Vatten                                       | 401 302                  | 372 296                  |
|              | Sophämtning                                  | 537 644                  | 519 045                  |
|              | Övriga avgifter (försäkring, KabelTv)        | 222 239                  | 215 858                  |
|              | Förvaltningsarvoden (inkl. juridiskt arvode) | 389 775                  | 207 720                  |
|              | Bredband                                     | 185 073                  | 35 507                   |
|              | Övriga driftskostnader                       | 394 088                  | 344 085                  |
|              |                                              | <b>6 847 404</b>         | <b>5 587 971</b>         |
| <b>Not 4</b> | <b>Underhållskostnader</b>                   |                          |                          |
|              | VVS                                          | 294 037                  | 1 050 556                |
|              | Byggnad utvändigt                            | 1 126 104                | 130 000                  |
|              | Utrustning                                   | 0                        | 300 734                  |
|              |                                              | <b>1 420 141</b>         | <b>1 481 289</b>         |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>              |                          |                          |
|              | Fastighetsskatt                              | 865 209                  | 668 329                  |
|              | Medlemsavgifter                              | 2 016                    | 7 894                    |
|              | Övriga externa kostnader                     | 55 544                   | 38 114                   |
|              |                                              | <b>922 769</b>           | <b>714 337</b>           |

m

## Brf Skonaren på Masthugget 6:18

|               |                                                     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Noter</b>  |                                                     |                          |                          |
| <b>Not 6</b>  | <b>Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
|               | Förtroendevalda                                     | 245 000                  | 245 875                  |
|               | Styrelsearvode                                      | 7 000                    | 7 000                    |
|               | Revisorsarvode                                      | 3 000                    | 6 000                    |
|               | Löner och andra ersättningar                        | 75 520                   | 77 242                   |
|               | Sociala kostnader                                   | 1 000                    | 0                        |
|               | Kurser och konferenser                              | <u>331 520</u>           | <u>336 117</u>           |
| <b>Not 7</b>  | <b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|               | Byggnader och ombyggnader                           | 1 494 501                | 1 494 501                |
|               | Inventarier                                         | 17 805                   | 17 805                   |
|               |                                                     | <u>1 512 306</u>         | <u>1 512 306</u>         |
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
|               | Övriga ränteintäkter                                | 19 600                   | 8 770                    |
|               |                                                     | <u>19 600</u>            | <u>8 770</u>             |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder                 | 1 108 147                | 1 240 472                |
|               | Räntekostnader kortfristiga skulder                 | 1 354                    | 561                      |
|               | Övriga finansiella kostnader                        | 3 050                    | 4 375                    |
|               |                                                     | <u>1 112 551</u>         | <u>1 245 408</u>         |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>                               |                          |                          |
|               | Redovisat resultat                                  | 2 149 269                | 3 392 072                |
|               | Avsättning till underhållsfond                      | -2 500 000               | -1 700 000               |
|               | Extra avsättning till underhållsfond                | 0                        | -2 000 000               |
|               | Disposition ur underhållsfond                       | 1 420 141                | 1 481 289                |
|               | Resultat efter underhållspåverkan                   | <u>1 069 410</u>         | <u>3 173 361</u>         |

m

## Brf Skonaren på Masthugget 6:18

| Noter                                                                   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                                        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                              | 171 774 423        | 171 774 423        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                | 171 774 423        | 171 774 423        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                     | -17 941 785        | -16 447 284        |
| Årets avskrivningar                                                     | -1 494 501         | -1 494 501         |
| Utgående avskrivningar                                                  | -19 436 286        | -17 941 785        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                                          | <b>152 338 138</b> | <b>153 832 639</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                               | <b>42 881 383</b>  | <b>42 881 383</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                                 | <b>195 219 521</b> | <b>196 714 022</b> |
| Taxeringsvärde för Masthugget 6:18 samt Masthugget g:a 6                |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                                      | 128 000 000        | 113 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                                       | 42 325 000         | 34 915 000         |
|                                                                         | 170 325 000        | 147 915 000        |
| Mark - bostäder                                                         | 196 000 000        | 142 000 000        |
| Mark - lokaler                                                          | 21 200 000         | 12 200 000         |
|                                                                         | 217 200 000        | 154 200 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                                   | 387 525 000        | 302 115 000        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                              | 363 583            | 363 583            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                | 363 583            | 363 583            |
| Ingående avskrivningar                                                  | -310 194           | -292 389           |
| Årets avskrivningar                                                     | -17 805            | -17 805            |
| Utgående avskrivningar                                                  | -327 999           | -310 194           |
| <b>Bokfört värde</b>                                                    | <b>35 584</b>      | <b>53 389</b>      |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                      |                    |                    |
| Ingående värde                                                          | 591 518            | 353 434            |
| Byggnation samt renovering av balkonger (beräknad slutkostnad 15,5 Mkr) | 4 464 240          | 238 084            |
| Solceller (beräknad slutkostnad 1,2 Mkr inkl. statligt bidrag)          | 105 341            | 0                  |
| Takodling (beräknad slutkostnad 1,5 Mkr)                                | 120 814            | 0                  |
|                                                                         | <b>5 281 914</b>   | <b>591 518</b>     |
| <b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                    |                    |                    |
| Insats bostadsrätterna                                                  | 5 000              | 5 000              |

## Brf Skonaren på Masthugget 6:18

| Noter                        | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 15 Kundfordringar</b> |               |               |
| Hyses och avgiftsfordringar  | 2 327         | 8 083         |
| Övriga kundfordringar        | 18 517        | 21 425        |
|                              | <b>20 844</b> | <b>29 508</b> |

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 16 Övriga fordringar</b>      |                  |                  |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 5 294 589        | 9 869 840        |
| Skattekonto                          | 86 864           | 66 134           |
| Övrigt                               | 2 275            | 2 275            |
|                                      | <b>5 383 728</b> | <b>9 938 249</b> |

|                                                            |                  |                |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                  |                |
| Förutbetalda kostnader                                     | 285 752          | 376 901        |
| Upplupna intäkter                                          | 720 564          | 423 557        |
|                                                            | <b>1 006 316</b> | <b>800 458</b> |

|                                        |            |            |        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------|------------|--------|------------------|------------------|
| <b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b> |            |            |        |                  |                  |
| Placeringstyp                          | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta            | Belopp           |
| HSB Göteborg                           | 2019-12-01 | 2020-02-29 | 3 mån  | 0,20%            | 2 000 000        |
| HSB Göteborg                           | 2019-12-01 | 2020-02-29 | 3 mån  | 0,20%            | 450 000          |
| HSB Göteborg                           | 2019-11-30 | 2020-02-29 | 3 mån  | 0,20%            | 2 500 000        |
|                                        |            |            |        |                  | <b>4 950 000</b> |
| Fastränteplacering                     |            |            |        | 4 950 000        | 4 950 000        |
| Egna bostadsrätter                     |            |            |        | 3 400 000        | 0                |
|                                        |            |            |        | <b>8 350 000</b> | <b>4 950 000</b> |

|                                                        |             |       |            |             |                      |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------|------------|-------------|----------------------|
| <b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b> |             |       |            |             |                      |
| Låneinstitut                                           | Lånenummer  | Ränta | Konv.datum | Belopp      | Nästa års amortering |
| Nordea                                                 | 39788755429 | 1,32% | 2021-01-13 | 37 000 000  | 0                    |
| Nordea                                                 | 39788818161 | 1,35% | 2022-01-19 | 37 000 000  | 0                    |
| Nordea                                                 | 39788882951 | 0,48% | 2020-02-03 | 30 000 000  | 4 000 000            |
|                                                        |             |       |            | 104 000 000 | 4 000 000            |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **100 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 100 000 000

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar 131 000 000 131 000 000 *m*



## Brf Skonaren på Masthugget 6:18

| Noter                                                                   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 4 000 000        | 5 000 000        |
| <b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                  |                  |
| Källskatt                                                               | 25 800           | 21 000           |
| Arbetsgivaravgifter                                                     | 25 113           | 21 241           |
| Mervärdesskatt                                                          | 114 737          | 225 526          |
| Inbetalad ersättning från medlemmar för byggnation av balkonger         | 5 222 385        | 1 438 385        |
|                                                                         | <b>5 388 035</b> | <b>1 706 153</b> |
| <b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader                                                 | 228 520          | 248 019          |
| Övriga upplupna kostnader                                               | 1 682 000        | 527 265          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                         | 1 200 674        | 1 383 211        |
|                                                                         | <b>3 111 194</b> | <b>2 158 495</b> |

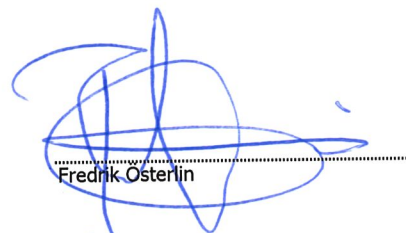
Göteborg 27/3 2020



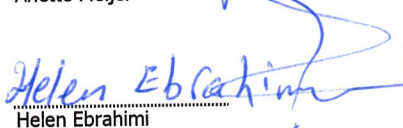
Anette Meijer



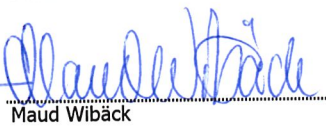
David Nordström



Fredrik Osterlin



Helen Ebrahimi



Maud Wibäck



Simon Semelin

Vår revisionsberättelse har 20-04-01 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lena Lundmark  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skonaren på Masthugget 6:18 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-30 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning. Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 den 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. Den 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.





## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skonaren på Masthugget 6:18 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

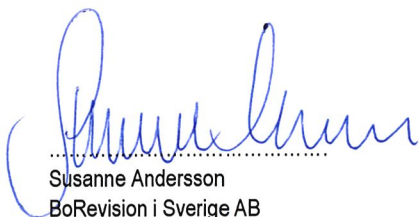
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

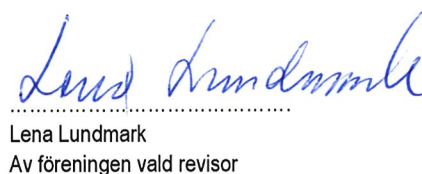
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 14 2020

  
Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Lena Lundmark  
Av föreningen vald revisor