



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Skonaren på Masthugget 6:18



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skonaren på Masthugget 6:18 med säte i Göteborg org.nr. 769608-9437 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masthugget 6:18	2002-11-06	1979
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	4630
1	garageplatser	0
157	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10704
10	lägenheter (hyresrätt)	712
Totalt 180 objekt		16046

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 3 st 1.5 rok, 100 st 2 rok, 42 st 3 rok, 13 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Masthugget GA:6	G:A	717910-6294		Garage inklusive inlastningsgata
Göteborg Masthugget GA:12	G:A	717919-3961	53 / 100	Gård inklusive planteringar, Konstverk, Belysning, Grindar, Staket, Murar, Trappa, Dagvattenledningar, Infart och övriga anläggningar belägna på gården
Totalt 2 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulrich Wilhelmsson	Ordförande	2022-05-24
Maud Vibäck	Ledamot	2018-12-17
Mats Devert	Ledamot	2022-05-24
Helen Ebrahimi	Ledamot	2018-07-19
David Nordström	Ledamot	2016-10-06
Fredrik Österlin	Ledamot	2015-06-13
Mandana Behseta	Ledamot	2021-05-25
Oskar Reitz	Suppleant	2021-05-25
Evelina Ylilehto	Suppleant	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrich Wilhelmsson, Maud Wibäck, Mats Devert, Helen Ebrahimi, David Nordström, Fredrik Österlin, Mandana Behseta samt Oskar Reitz och Evelina Ylilehto.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Maud Wibäck, Mats Devert, Ulrich Wilhelmsson, Anette Meijer, Helen Ebrahimi, David Nordström, Fredrik Österlin, Kristoffer Peterson, Sandra Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision AB samt Lena Lundmark valda av föreningen, .

Valberedning har varit: Ann Andersson, Marianne Seal och Johan Björnegård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 29 medlemmar varav 28 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen lämnar förslag till stämman angående reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 22-09-12.

- Årsavgiften har lämnats oförändrad
- Arbetet med värmeregleringen som påbörjades under slutet -20 kunde slutföras – 21 och det har blivit jämnare temperaturer i de lägenheter som haft problem med kyla eller värme. Arbete fortgick även -22 för några lägenheter.

- Odling på taket har fått fart med i stort sett alla odlingslådor i bruk. Invigning i våras i fint vårväder med tillbehör och glatt humör och efter det sattes det upp ljusslingor i höstmörkret för en härlig julstämning. Ett kodlås till grinden har även installerats.
- Vi har haft ett fortsatt bra samarbete med grannföreningen, Jakten och delat på containern på mellangården, prylnsamlingsdagar och ett trevligt glöggmingel.
- Genom Jakten och Skonarens samfällighetsförening monterades en regel som ett extra skydd för öppning utifrån.
- Genom Jakten och Skonarens samfällighetsförening så högtryckstvättade och rengjordes murarna på Mellangården och trappan ner till Andra Långgatan målades också.
- Grindarna från mellangården till Tredje Långgatan 33 och 35 försågs med plåtar på den nedre halvan för att förhindra öppning från mellangården.
- Styrelsen har bytt leverantör för service av fastighetens hissar och tecknat ett nytt hissavtal. Styrelsen har planer att se över en uppfräschning av hissarna.
- Kaffe Kid flyttade in som ny lokalhyresgäst på Värmlandsgatan.
- Styrelsen har aktivt arbetat med lokalhyresgästerna under året och jobbar för att medlemmarna ska känna sig nöjda med våra lokalhyresgäster som kan bidra till trivsamma och trygga gator. Vi har genomfört brandskyddsinspektion hos lokalhyresgästerna.
- Styrelsen har fortsatt med att jobba bort problematiken med fågelspill på Andra Långgatan genom att montera fågelspigg på ännu fler platser.
- Styrelsen har kontrollerat alla avläsningstaggar associerade med respektive lägenhet och de elektroniska låsen som finns i huset och därefter spärrat saknade/borttappade taggar från systemet.
- Under 2022 har föreningen sett över tvättstugorna och bytt ut torktumlarna på Tredje långgatan 33 mot snabbare och större maskiner inklusive 5 års garanti.
- Styrelsen beställde och genomförde en grovstädning och högtryckstvätt för trottoaren på Andra Långgatan för att få bort all smuts, fågelspill och tuggummi.

- Installation av balkongdörrar för 5 lgh på 30:an
- El-priset har ändrats till rörligt pris för all el inkluderande el-bilar i garaget och alla boendes elförbrukning. Sedan början av september är de boendes pris det samma som föreningen betalar till vår elleverantör.
- Takfläktarna på innergården är servade.
- Styrelsen har förnyat kontrakten gällande försäkring och trädgårdsarbeten.
- Fuktinspektion av takparken genomfördes efter läckan i hotellet för att se om takterrasserna håller tätt. Samtliga mätvärden visade under 65%, dvs. normala vårdn.
- 240 felanmälningar från medlemmar inkom under året och 239 st. åtgärdades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Värme. Injustering
2020	Port mellan innergård och mellangård rotskyddad och målad.
2020	Solceller på 5 tak
2020	IMD, Individuell Mätning och Debitering av el-förbrukning
2020	Tak, Ny läkt, papp och takpannor
2020	Balkonger, Nybyggnation och renovering
2019	Innergård. Ny väggpanel i lärkträd.
2019	Återvinningsrum. Utbyggt och helt i iordningställt.
2014	Avloppsystem. Spolning
2013	Bredband. Fiberinstallation.
2013	Ventilation. Lokalhyresgäster
2012	Fönster. Utbytta och renoverade
2012	Värmesystem. Termostatbyte
2011	Värmesystem. Pumpar utbytta
2011	Värmesystem. Ny undercentral
2011	Lägenheter. Säkerhetsdörrar installerade
2009-2010	Sopsystem omgjort till återvinningsrum
2007-2008	Tak. Omläggning
2007-2008	Innegård, Ombyggd
2006-2008	Dagvattensystem. Omgjort och nytt
2020	Lågdeltaket. Nytt tätskikt.
2021	Lågdeltaket. Sedumtak lades, Trappa till taket, trall, odlingslådor m.m.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Passersystem
2023-24	Stammar, Vatten och avlopp. Förprojektera och utvärdera metod. Möjligen starta en pilot.
2023	El-förbrukare. Kartlägga och korrigera felaktigheter.
2023	Hissar. Förnyelse, säkra robusthet, undersöka mer i detalj av av renoveringsbehov.
2023	Utrymmen. Inventering av gemensamma utrymmen, städning. Möjligheter för Lgh. innehavare (gym?), annat...
2023	Cykelställ. Möjlighet till ram-låsning samt undersöka utrymme för lådcyklar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 228 och under året har det tillkommit 30 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	330	283	286	317	394
Skuldsättning, kr/kvm	5 952	6 232	6 232	6 481	6 739
Räntekänslighet, %	17	18	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	214	182	138	141	148
Driftskostnad, kr/kvm	498	503	566	484	393
Årsavgifter, kr/kvm	527	527	527	527	527
Totala intäkter, kr/kvm	905	864	952	890	889
Nettoomsättning, tkr	13 994	13 795	13 741	13 500	13 714
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 271	24	414	2 149	3 392
Soliditet, %	54	53	52	49	47

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 123 538	0	0	82 123 538
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 081 688	0	0	24 081 688
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 014 177	205 795	0	7 219 972
S:a bundet eget kapital, kr	113 219 403	205 795	0	113 425 198
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 369 251	-181 901	0	4 187 349
Årets resultat, kr	23 894	-23 894	1 271 270	1 271 270
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 393 145	-205 795	1 271 270	5 458 619
S:a eget kapital, kr	117 612 548	0	1 271 270	118 883 817

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 794 205 kr enligt beslut på föreningsstämman 2022.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 187 349
Årets resultat, kr	1 271 270
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 458 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	313 067
Balanseras i ny räkning, kr	4 771 686

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 346 583	13 794 800
Övriga rörelseintäkter	Not 2	535 565	73 499
Summa rörelseintäkter		14 882 148	13 868 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 437 005	-7 068 889
Underhållskostnader	Not 4	-313 067	-794 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-911 984	-1 000 777
Personalkostnader	Not 6	-475 899	-323 214
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 713 288	-3 725 162
Summa rörelsekostnader		-12 851 244	-12 912 247
Rörelseresultat		2 030 904	956 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 122	625
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-761 756	-932 783
Summa finansiella poster		-759 634	-932 158
Årets resultat	Not 10	1 271 270	23 894

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 209 267 656 212 943 977

Inventarier

Not 12 246 971 283 938

209 514 627 213 227 915

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

209 519 627**213 232 915****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 184 672 40 138

Övriga fordringar

Not 15 7 435 467 7 273 397

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 688 097 629 947

8 308 236 7 943 482

Kassa och bank

443 405

76 078

Summa omsättningstillgångar

8 751 641**8 019 560****Summa tillgångar****218 271 268****221 252 476**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	106 205 226	106 205 226
Underhållsfond	7 219 972	7 014 177
	<u>113 425 198</u>	<u>113 219 403</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 187 349	4 369 251
Årets resultat	1 271 270	23 894
	<u>5 458 619</u>	<u>4 393 144</u>
Summa eget kapital	118 883 817	117 612 547
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 63 000 000	63 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 32 500 000	37 000 000
Leverantörsskulder	434 503	689 659
Skatteskulder	45 580	6 733
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 559 688	461 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>2 847 679</u>	<u>2 482 166</u>
	<u>36 387 451</u>	<u>40 639 929</u>
Summa skulder	99 387 451	103 639 929
Summa Eget kapital och skulder	218 271 268	221 252 476

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,73%
Fiber (2014)	4,00%
Balkonger (2020)	2,00%
Tak (2020)	2,00%
Entréer (2020)	3,33%
Solceller (2020)	6,67%
IMD (2020)	6,67%
Takodling (2021)	5,00%
Inventarier	10-20 %

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 796 257 kr (5 796 257 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 645 088	5 632 019
Hyror	8 019 374	7 564 209
Elintäkter	494 462	394 807
Vattenintäkter	18 996	18 996
Övriga intäkter	168 663	184 769
	14 346 583	13 794 800
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Utdelning samfällighetsförening	350 000	73 499
Försäkringsersättning	69 197	0
Övriga intäkter	116 368	0
	535 565	73 499
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	925 427	1 031 362
Reparationer	988 237	1 215 291
El	1 569 928	986 227
Uppvärmning	1 420 274	1 504 463
Vatten	447 751	423 157
Sophämtning	641 578	648 489
Övriga avgifter	446 556	235 643
Förvaltningsarvoden	227 162	273 850
Övriga driftskostnader	770 094	750 406
	7 437 005	7 068 889
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	204 239	782 857
VVS	0	11 348
Utrustning	108 828	0
	313 067	794 205
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	897 673	850 070
Medlemsavgifter	2 904	15 539
Övriga externa kostnader	11 407	135 168
	911 984	1 000 777
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
*Styrelsearvode	359 752	239 000
Revisorsarvode	7 000	7 000
Löner och andra ersättningar	3 000	6 000
Sociala kostnader	105 522	71 214
Kurser och konferenser	625	0
	475 899	323 214
<i>*byte av redovisningsperiod har påverkat redovisade arvoden del av detta avser 2021</i>		
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 676 321	3 676 321
Inventarier	36 967	48 841
	3 713 288	3 725 162
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	236
Övriga ränteintäkter	2 122	389
	2 122	625
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	754 729	929 183
Räntekostnader kortfristiga skulder	331	0
Övriga finansiella kostnader	6 696	3 600
	761 756	932 783
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 271 270	23 894
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	313 067	794 205
Resultat efter underhållspåverkan	584 337	-181 901

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	196 661 777	192 866 877
Årets investeringar	0	3 794 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 661 777	196 661 777
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 599 183	-22 922 862
Årets avskrivningar	-3 676 321	-3 676 321
Utgående avskrivningar	-30 275 504	-26 599 183
Bokfört värde byggnader	166 386 273	170 062 594
Bokfört värde mark	42 881 383	42 881 383
Bokfört värde byggnader och mark	209 267 656	212 943 977
Taxeringsvärde för Masthugget 6:18 samt Masthugget g:a 6		
Byggnad - bostäder	141 000 000	128 000 000
Byggnad - lokaler	42 000 000	39 441 667
	183 000 000	167 441 667
Mark - bostäder	221 000 000	196 000 000
Mark - lokaler	22 400 000	21 200 000
	243 400 000	217 200 000
Taxeringsvärde totalt	426 400 000	384 641 667
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	131 000 000	131 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	713 583	713 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	713 583	713 583
Ingående avskrivningar	-429 645	-380 804
Årets avskrivningar	-36 967	-48 841
Utgående avskrivningar	-466 612	-429 645
Bokfört värde	246 971	283 938
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	184 672	38 713
Övriga kundfordringar	0	1 425
	184 672	40 138
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 356 225	7 268 225
Skattekonto	76 967	2 897
Övrigt	2 275	2 275
	7 435 467	7 273 397

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	415 538	326 471			
Upplupna intäkter	272 559	303 476			
	688 097	629 947			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758248286	2,04%	2023-04-19	32 500 000	0
Nordea Hypotek AB	39798260317	0,68%	2026-01-21	37 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39798265769	0,68%	2025-02-19	26 000 000	0
				95 500 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					32 500 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					32 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					63 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					95 500 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				36 222	74 700
Arbetsgivaravgifter				34 858	70 273
Mervärdesskatt				367 535	200 763
Övriga kortfristiga skulder				121 073	115 635
				559 688	461 371
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				202 214	170 184
Övriga upplupna kostnader				856 405	786 365
Förutbetalda hyror och avgifter				1 789 060	1 525 617
				2 847 679	2 482 166

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

David Nordström Fredrik Österlin Helen Ebrahimi

Mandana Behseta Mats Devert Maud Wibäck

Ulrich Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Av föreningen vald revisor
Lena Lundmark

BoRevision AB
Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelser 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lena Lundmark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Skonaren på Masthugget 6:18 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRICH WILHELMSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 17:18:47



DAVID NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:09:20



MAUD WIBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 09:03:06



HELEN EBRAHIMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:37:23



MATS DEVERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:06:21



FREDRIK ÖSTERLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:18:50



MANDANA BEHSETA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:50:06



LENA LUNDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:51:52



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:37:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Skonaren på Masthugget 6:18 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LUNDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:33:03



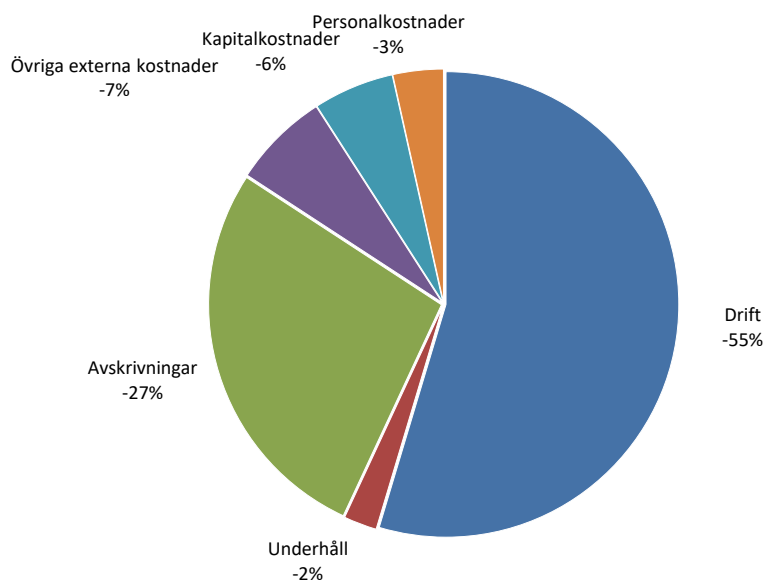
SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

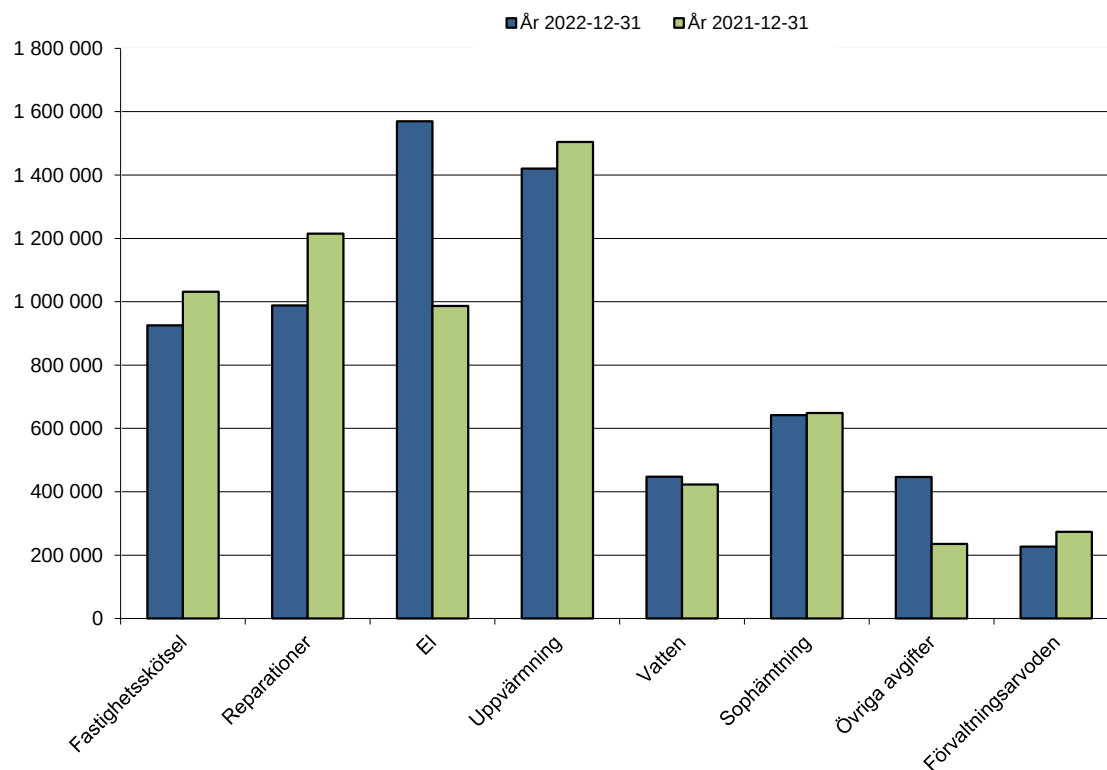
E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:38:17



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.