



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10753
9	lägenheter (hyresrätt)	663

Totalt 180 objekt16046

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 3 st 1.5 rok, 99 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	0 / 0	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.
Mats Devert	Ordförande	2023-09-02
Ulrich Wilhelmsson	Ledamot	2022-05-24
Maud Wibäck	Ledamot	2018-12-17
Mandana Behseta	Ledamot	2022-12-22
Helen Ebrahimi	Ledamot	2018-07-19
David Nordström	Ledamot	2016-10-06
Fredrik Österlin	Ledamot	2015-06-13
Evelina Ylilehto	Suppleant	2022-05-24

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

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lena Lundmark vald av föreningen samt Susanne Andersson, Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-12.

- Från kommande årsskifte har vi en ny ekonomisk förvaltare i stället för HSB och har tecknat avtal med Bredablick. Bytet beror främst på bättre digitala hjälpmedel hos Bredablick, som kan effektivisera vårt styrelsearbete och kommunikation med medlemmar och lokalhyresgästerna.
- Skonaren har tecknat ett avtal med grannföreningen Jakten om gemensam sophantering omfattande restavfall och matavfall. Detta innebär att vi delar på kostnader.
- Vi har bytt inpasseringssystem. Styrelsen har kontrollerat och delat ut nya avläsningstaggar associerade med lägenheten och de elektroniska låsen till alla medlemmar.
- Digitala informationstavlor som visar boenderegister samt all övrig information har monterats i varje trapphus. I stället för att lägga infobrev i brevlådan kan meddelanden visas på en informationstavla
- Styrelsen har sålt en hyreslägenhet på Andra Långgatan 26 lgh. 2643.
- Vi har haft ett fortsatt bra samarbete med grannföreningen, Jakten och delat på containern på mellangården,

prylinsamlingsdagar, ett trevligt glöggmingel. Samt en gemensam gårdsfest.

- Genom Jakten och Skonarens samfällighetsförening så högttryckstvättade och rengjordes murarna på Mellangården och trappan ner till Andra Långgatan som också målades.
- Nytt avtal med Bahnhof avseende internet med fördelaktigt pris och samma hastighet (1000GB). Höjer inte föreningens kostnader vilket därmed inte påverkar månadsavgiften.
- 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.
- Lokalhyresgästernas återvinningsrum har städats och målas.
- Styrelsen har förnyat kontrakten gällande trädgårdsarbeten med WeFix.
- 195 felanmälningar från medlemmar inkom under året 2023 och 184 åtgärdades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Nytt inpasseringssystem och infotavlor
2021	Värme. Injustering
2021	Lågdelstaket. Sedumtak lades, Trappa till taket, trall, odlingslådor m.m.
2020	Port mellan innergård och mellangård rostskyddad och målad.
2020	Lågdelstaket. Nytt tätskikt.
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	Avloppssystem. Spolning
2013	Bredband. Fiberinstallation.
2013	Ventilation. Lokalhyresgäster
2012	Fönster. Utbyta och renoverade
2012	Värmesystem. Termostatbyte
2011	Värmesystem. Pumpar utbyta
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

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

Årtal	Ändamål
2024	Stammar, Vatten och avlopp. Förprojektera och utvärdera metod. Möjligen starta en pilot.
2024	Utrymmen. Inventering av gemensamma utrymmen, städning.
2024	Hissar - ta fram en underhålls- och utbytesplan
2025	Entrétrapphus
2029	Stambyten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 28 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	319	330	283	286	317
Skuldsättning, kr/kvm	5 640	5 952	6 232	6 232	6 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 416	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	17	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	175	214	182	138	141
Årsavgifter, kr/kvm	583	527	527	527	527
Årsavgifter/totala intäkter, %	37	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 057	905	864	952	890
Nettoomsättning, tkr	15 211	13 994	13 795	13 741	13 500
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 361	1 271	24	414	2 149
Soliditet, %	57	54	53	52	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	405 933	82 529 471
Upplåtelseavgifter, kr	24 081 688	0	2 414 067	26 495 755
Underhållsfond, kr	7 219 972	0	1 000 000	8 219 972
S:a bundet eget kapital, kr	113 425 198	0	3 820 000	117 245 198
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 187 349	1 271 270	-1 000 000	4 458 619
Årets resultat, kr	1 271 270	-1 271 270	1 360 861	1 360 861
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 458 619	0	360 861	5 819 480
S:a eget kapital, kr	118 883 817	0	4 180 861	123 064 678

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 458 619
Årets resultat, kr	1 360 861
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 819 480

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 819 480
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 210 725	14 346 583
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 750 033	535 565
Summa rörelseintäkter		16 960 758	14 882 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 075 944	-7 437 005
Underhållskostnader	Not 4	0	-313 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-945 064	-911 984
Personalkostnader	Not 6	-322 814	-475 899
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 761 531	-3 713 288
Summa rörelsekostnader		-14 105 352	-12 851 244
Rörelseresultat		2 855 406	2 030 904
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 061	2 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 504 606	-761 756
Summa finansiella poster		-1 494 545	-759 634
Årets resultat	Not 10	1 360 861	1 271 270

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 206 551 653 209 267 656

Inventarier

Not 12 210 004 246 971

206 761 657 209 514 627*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

206 766 657**209 519 627****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 5 900 184 672

Övriga fordringar

Not 15 4 876 413 7 435 467

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 796 388 688 097

5 678 702 8 308 236

Kassa och bank

4 225 511

443 405

Summa omsättningstillgångar

9 904 212**8 751 641****Summa tillgångar****216 670 870****218 271 268**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 025 226	106 205 226
Underhållsfond		8 219 972	7 219 972
		<u>117 245 198</u>	<u>113 425 198</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 458 619	4 187 349
Årets resultat		1 360 861	1 271 270
		<u>5 819 480</u>	<u>5 458 619</u>
Summa eget kapital		123 064 678	118 883 817
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 17	27 500 000	32 500 000
Leverantörsskulder		1 476 551	434 503
Skatteskulder		57 270	45 580
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	146 117	559 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 426 254	2 847 679
		<u>30 606 191</u>	<u>36 387 451</u>
Summa skulder		93 606 191	99 387 451
Summa Eget kapital och skulder		216 670 870	218 271 268

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 360 861	1 271 270
Avskrivningar	3 761 531	3 713 288
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 122 392	4 984 558
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-494 894	-276 754
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-781 260	247 522
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 846 238	4 955 326
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 008 561	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 008 561	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 000 000	-4 500 000
Inbetalda insatser	2 820 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 180 000	-4 500 000
Årets kassaflöde	657 677	455 326
Likvida medel vid årets början	7 799 630	7 344 303
Likvida medel vid årets slut	8 457 311	7 799 630

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), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,73%	Entréer (2020)	3,33%
Fiber (2014)	4,00%	Solceller (2020)	6,67%
Balkonger (2020)	2,00%	IMD (2020)	6,67%
Tak (2020)	2,00%	Takodling (2021)	5,00%
Inventarier	10-20 %	Passagesystem (2023)	6,67%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive anspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 796 257 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 657 843	5 645 088
Årsavgifter, elintäkter	614 696	494 462
Hyror	8 699 491	8 019 374
Vattenintäkter	18 996	18 996
Ovriga intäkter	219 699	168 663
	15 210 725	14 346 583
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Utdelning samfällighetsförening	150 000	350 000
Försäkringsersättning	1 235 428	69 197
Elstöd	310 754	0
Ovriga intäkter	53 851	116 368
	1 750 033	535 565
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 037 417	925 427
Reparationer	2 775 200	988 237
El	831 286	1 569 928
Uppvärmning	1 502 229	1 420 274
Vatten	471 576	447 751
Sophämtning	686 982	641 578
Ovriga avgifter	457 250	446 556
Förvaltningsarvoden	245 690	227 162
Övriga driftskostnader	1 068 314	770 094
	9 075 944	7 437 005
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	204 239
Utrustning	0	108 828
	0	313 067
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	929 363	897 673
Medlemsavgifter	1 784	2 904
Övriga externa kostnader	13 917	11 407
	945 064	911 984
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	242 351	359 752
Revisorsarvode	7 000	7 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	70 463	105 522
Kurser och konferenser	0	625
	322 814	475 899
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 724 564	3 676 321
Inventarier	36 967	36 967
	3 761 531	3 713 288
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	3 131	0
Övriga ränteintäkter	6 930	2 122
	10 061	2 122
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 498 497	754 729
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 156	331
Övriga finansiella kostnader	4 953	6 696
	1 504 606	761 756
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 360 861	1 271 270
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	0	313 067
Resultat efter underhållspåverkan	360 861	584 337

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	196 661 777	196 661 777
Årets investeringar	1 008 561	0
Årets utträngning	-217 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 453 338	196 661 777
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 275 504	-26 599 183
Årets avskrivningar	-3 724 564	-3 676 321
Årets utträngning	217 000	0
Utgående avskrivningar	-33 783 068	-30 275 504
Bokfört värde byggnader	163 670 270	166 386 273
Bokfört värde mark	42 881 383	42 881 383
Bokfört värde byggnader och mark	206 551 653	209 267 656
Taxeringsvärde för Masthugget 6:18 samt Masthugget g:a 6		
Byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
Byggnad - lokaler	42 000 000	42 000 000
	183 000 000	183 000 000
Mark - bostäder	221 000 000	221 000 000
Mark - lokaler	22 400 000	22 400 000
	243 400 000	243 400 000
Taxeringsvärde totalt	426 400 000	426 400 000
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	-466 612	-429 645
Årets avskrivningar	-36 967	-36 967
Utgående avskrivningar	-503 579	-466 612
Bokfört värde	210 004	246 971
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	5 000	5 000
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	5 900	184 672
	5 900	184 672
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 231 800	7 356 225
Skattefordringar	275 074	0
Skattekonto	137 539	76 967
Övrigt	232 000	2 275
	4 876 413	7 435 467
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	171 347	415 538
Upplupna intäkter	625 041	272 559
	796 388	688 097

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp Nästa års amortering		
Nordea Hypotek AB 39758317075	4,43% 2024-01-22 27 500 000	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
	90 500 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till		0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld		27 500 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		63 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		90 500 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	39 373	36 222
Arbetsgivaravgifter	37 341	34 858
Mervärdesskatt	0	367 535
Övriga kortfristiga skulder	69 403	121 073
	146 117	559 688
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	309 022	202 214
Ovriga upplupna kostnader	954 495	856 405
Förutbetalda hyror och avgifter	162 737	1 789 060
	1 426 254	2 847 679

Göteborg

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad

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

Lena Lundmark
Av föreningen vald revisorSusanne Andersson
BoRevision AB

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Skonaren på Masthugget 6:18 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS DEVERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:28:01



DAVID NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:57:11



MAUD WIBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 07:52:47



HELEN EBRAHIMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 22:59:44



MANDANA BEHSETA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:38:24



FREDRIK ÖSTERLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 02:20:44



ULRICH WILHELMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 22:22:11



LENA LUNDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:34:40



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:35:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-11 kl. 21:08:32



SUSANNE ANDERSSON

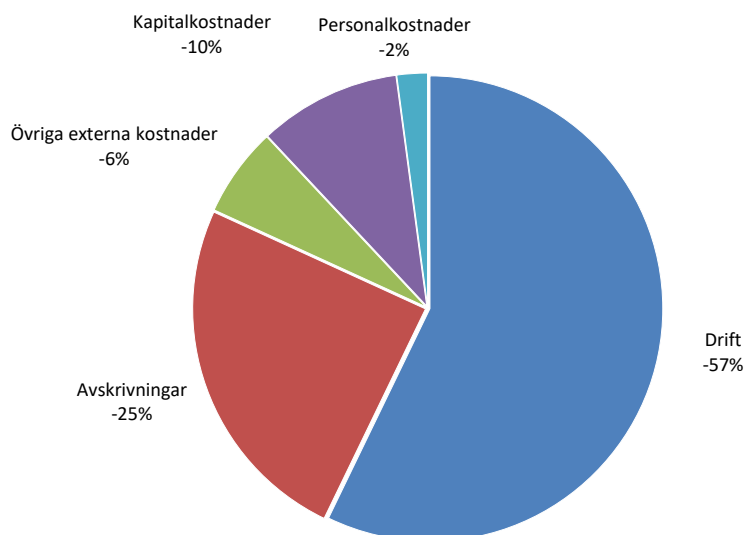
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:37:41

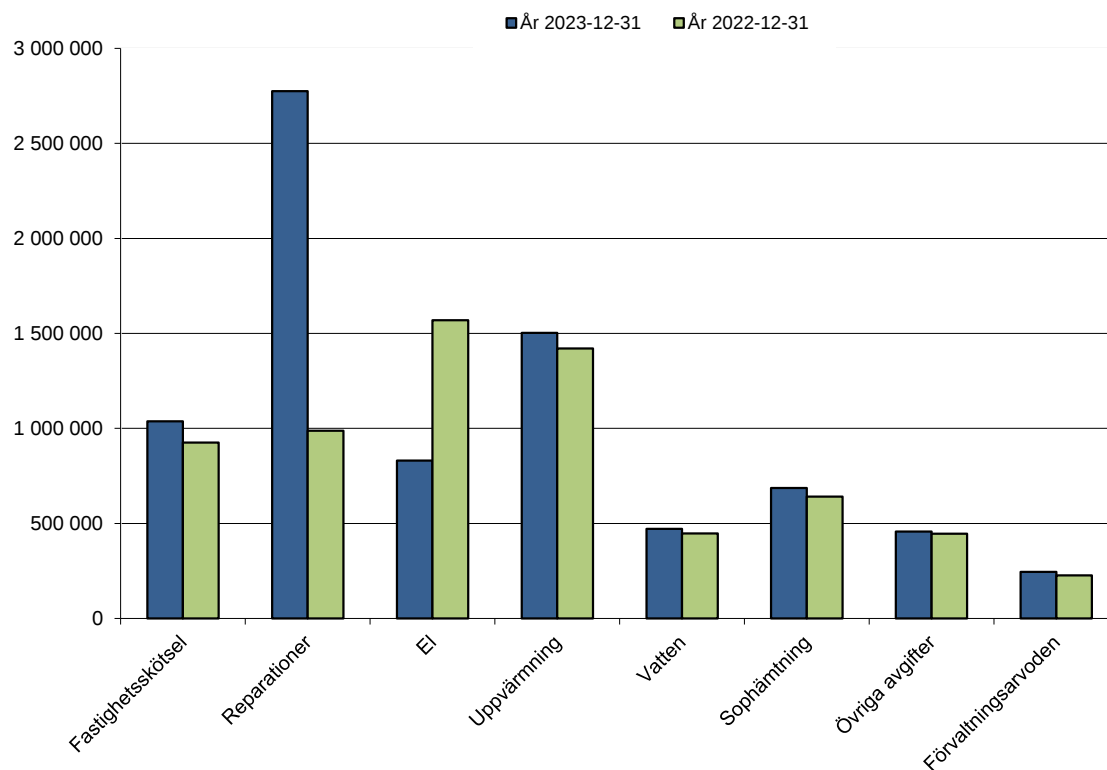


HSB – där möjligheterna bor

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.