

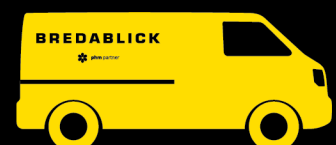
Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18

Org.nr: 769608-9437

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18, 769608-9437, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Masthugget GA:6 och Masthugget GA:12. Gemensamhetsanläggningen Masthugget GA:6s ändamål är garage inklusive inlastningsgata. Gemensamhetsanläggningen Masthugget GA:12 ändamål är gård inklusive planteringar, konstverk, belysning, grindar, staket, murar trappa, dagvattenledningar, infart och övriga anläggningar belägna på gården.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mats Devert	2025
Ledamot	David Nordström	2025
Ledamot	Fredrik Österlin	2025
Ledamot	Julia Hammes	2025
Ledamot	Mandana Behseta	2025
Ledamot	Maud Vibäck	2025
Ledamot	Ulrich Wilhelmsson	2025
Suppleant	Ellen Reinhardt	2025
Suppleant	Omar Mulic	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Susanne Andersson
	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Ann Andersson
Marianne Seal
Johan Björnegård

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 6:18 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 167 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaden är uppförd 1979. Fastighetens adress/-er är Andra Långgatan 26-30, Tredje Långgatan 31-35 samt Värmlandsgatan 17-19.

Föreningen upplåter 159 lägenheter och 8 hyreslägenheter samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	3	99	42	13	4

Total tomtarea:	5 194	kvm
Total bostadsarea:	11 416	kvm
- varav bostadsrättsarea:	10 809	kvm
- varav hyresrättsarea:	607	kvm
Total lokalarea:	4 628	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Coop Väst AB	971	36 mån	2027-06-30
Sejdeln Pub AB	94	36 mån	2025-08-31
Beer 2 i GBG AB	292	36 mån	2027-07-31
Hawre Rasool	60	36 mån	2026-04-30
Andrlångbistro AB	240	36 mån	2028-12-31
2Lång Ekonomisk Förening	260	60 mån	2028-08-31
Eshrat Sayadirad	70	36 mån	2026-05-31
Barbarella Bodyjewellery AB	419	36 mån	2027-12-31
Göteborgs Mini-Hotell AB	927	36 mån	2025-09-30
ABC All About Children AB	1 130	36 mån	2025-03-31
ME Göteborg AB	65	36 mån	2026-06-30
Kaffe Kid AB	100	36 mån	2027-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	MBA Fastighetsservice
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Jönköping Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Mätning El	EcoGuard

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 710 468 kr (2 775 200 kr 2023) och planerat underhåll för 686 926 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024 av HSB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 000 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 62 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 624 740 kr, detta motsvarar 226 kr per kvm från och med 2025.



Planerade åtgärder

År

Relining	2025
Utbyte hissar	

Utförda åtgärder

År

Målning av golv, väggar och tak i garage och återvinningsrum	2024
Marktvätt	2024
Byte av pump	2024
Byte ledarmatur	2024
Renovering av kök i lokal	2024
Montering av varmluftspump i lokal	2024
Nytt inpasseringssystem och infotavlor	2023
Injustering värme	2021
Lågdeltaket. Sedumtak lades, trappa till taket, trall, odlingslådor m.m.	2021
Målning och rostskydd av port mellan innergård och mellangård	2020
Lågdeltaket. Nytt tätskikt	2020
Installation av solceller på 5 tak	2020
Installation av IMD, Individuell mätning och debitering av el	2020
Underhåll av tak. Ny läkt, papp och takpannor	2020
Nybyggnation och renovering av balkonger	2020
Innergård. Ny väggpanel i lärkträd	2019
Utbyggnation av återvinningsrum	2019
Spolning av avloppssystem	2014
Installation av fiber	2013
Underhåll av ventilation hos lokalhyresgäster	2013
Byte och renovering av fönster	2012
Termostatbyte värmesystem	2012
Byte av värmepumpar	2011
Ny undercentral värmesystem	2011
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter	2011
Sopsystem omgjort till återvinningsrum	2009-2010
Omläggning tak	2007-2008
Ombyggnation av innergård	2007-2008
Dagvattensystem. Omgjort och nytt	2006-2008



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 17 överlåtelse).

(Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 240 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 241 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	16 196	16 961	14 882	13 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 762	1 361	1 271	24
Förändring av underhållsfond, tkr	347	1 000	687	206
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 780	361	584	-182
Sparande, kr/kvm	408	319	330	283
Soliditet, (%)	60	57	54	53
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	590	583	574	559
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	39	37	41	43
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	554	527	527	527
Driftkostnad, kr/kvm	394	375	458	418
Energikostnad, kr/kvm	166	175	214	182
Ränta, kr/kvm	84	94	47	58
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	62	62	62	62
Skuldsättning, kr/kvm	5 049	5 641	5 952	6 233
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 494	8 416	8 922	9 342
Räntekänslighet, (%)	12.7	14.43	15.55	16.71
Snittränta, (%)	1.66	1.66	0.8	0.93

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	109 025 226	8 219 972	4 458 619	1 360 861
Upplåtelseavgifter	3 122 886			
Medlemsinsatser	447 114			
Disposition enligt föreningsstämma			1 360 861	-1 360 861
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-686 926	686 926	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				1 761 876
Vid årets slut	112 595 226	8 533 046	5 506 406	1 761 876

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 819 480
Årets resultat före fondförändring	1 761 876
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 000 000
Anspråktagande av underhållsfond	686 926
Summa över/underskott	7 268 282

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	7 268 282
Totalt	7 268 282

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

14 505 033

13 779 554

Övriga rörelseintäkter

3

1 690 548

3 181 204

Summa rörelseintäkter

16 195 581

16 960 758

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-710 468

-2 775 200

Planerat underhåll

5

-686 926

0

Driftskostnader

6

-6 318 669

-6 010 504

Övriga kostnader

7

-1 366 225

-1 235 303

Personalkostnader

8

-350 816

-322 814

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-3 761 457

-3 761 531

Summa rörelsekostnader

-13 194 561

-14 105 352

RÖRELSERESULTAT

3 001 020

2 855 406

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

109 251

10 061

Räntekostnader

-1 348 396

-1 504 606

Summa finansiella poster

-1 239 145

-1 494 545

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 761 875

1 360 861

RESULTAT FÖRE SKATT

1 761 875

1 360 861

ÅRETS RESULTAT

1 761 875

1 360 861



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	202 825 196	206 551 653
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	175 004	210 004
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	416 782	0
Summa materiella anläggningstillgångar		203 416 982	206 761 657
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 421 982	206 766 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		171 339	5 900
Övriga fordringar		617 972	644 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	275 765	796 389
Summa kortfristiga fordringar		1 065 076	1 446 902
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	8 557 160	8 457 311
Summa kassa och bank		8 557 160	8 457 311
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 622 236	9 904 213
SUMMA TILLGÅNGAR		213 044 218	216 670 870



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 595 226	109 025 226
Underhållsfond		8 533 046	8 219 972
Summa bundet eget kapital		121 128 272	117 245 198
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 506 406	4 458 619
Årets resultat		1 761 876	1 360 861
Summa fritt eget kapital		7 268 282	5 819 480
SUMMA EGET KAPITAL		128 396 554	123 064 678
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	37 000 000	63 000 000
Summa långfristiga skulder		37 000 000	63 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		37 000 000	63 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		44 000 000	27 500 000
Leverantörsskulder		1 165 873	1 476 551
Skatteskulder		92 954	57 270
Övriga skulder		215 430	168 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 105 254	1 403 985
Depositioner		68 153	0
Summa kortfristiga skulder		47 647 664	30 606 192
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		47 647 664	30 606 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 044 218	216 670 870



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 001 021	2 855 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 761 457	3 761 531
Summa	6 762 478	6 616 937
Erhållen ränta	109 251	10 061
Erlagd ränta	-1 348 396	-1 504 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 523 333	5 122 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	381 826	-494 891
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	541 472	-781 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 446 631	3 846 242
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 008 561
Ökning (-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-416 782	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-416 782	-1 008 561
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-9 500 000	-5 000 000
Inbetalda insatser	3 570 000	2 820 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 930 000	-2 180 000
Årets kassaflöde	99 849	657 681
Likvida medel vid årets början	8 457 311	7 799 630
Likvida medel vid årets slut	8 557 160	8 457 311



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	15-120 år
Balkonger	50 år
Tak	50 år
Inventarier	10-20 år
Entréer	30 år
Solceller	15 år
IMD	15 år



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Takodling	20 år
Passagesystem	15 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 977 924	5 657 843
Hyror bostäder	770 660	807 651
Hyror lokaler	7 881 741	7 314 060
Hysesbortfall lokaler	-125 292	0
Totalt årsavgifter och hyror	14 505 033	13 779 554

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avfall	66 414	34 500
Vatten	18 996	18 996
El	390 330	614 696
Uppvärmning	80 760	80 760
Debiterad fastighetsskatt	596 384	577 780
Debiterade tillval	456	0
Försäkringsersättningar	61 612	0
Överlåtelseavgifter	8 598	0
Övriga intäkter	466 998	1 854 472
Totalt övriga rörelseintäkter	1 690 548	3 181 204

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	5 285	132 245
Reparation hiss	248 878	34 829
Armaturer, gemensamma utrymmen	18 090	0
Reparation lokaler	119 342	0
P-platser/garage	0	6 463
Reparation markytor	0	24 288
Klottersanering	15 577	0
Vattenskador	34 689	0
Övrigt	35 006	200 151
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	32 057	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	101 956	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	994	1 057 343
VA & sanitet, installationer	14 099	1 160 355
Värme, installationer	3 559	29 583
Ventilation, installationer	42 693	81 822
El, installationer	38 242	48 121
Totalt reparationer	710 468	2 775 200



Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Armaturer, gemensamma utrymmen	207 209	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	31 250	0
Underhåll lokaler	396 934	0
Värme, installationer	32 783	0
Underhåll markytor	18 750	0
Totalt planerat underhåll	686 926	0

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	828 321	831 286
Uppvärmning	1 588 739	1 502 229
Vatten och avlopp	530 141	471 576
Avfallshantering	858 787	686 982
Sotning	8 354	10 101
Serviceavtal	61 893	94 403
Hissbesiktning	13 942	11 413
Besiktningsskostnader	21 636	0
Systematiskt brandskyddsarbete	30 516	0
Teknisk förvaltning	719 957	998 982
Snöröjning	600	1 672
Jour	5 187	0
Gångbanerrenhållning	88 518	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 750	0
Bredband	168 568	0
Kabel-TV	57 162	242 285
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 461	0
Försäkringar	239 785	214 963
Samfälligheter	53 000	0
Förbrukningsmaterial	31 241	14 794
Förbrukningsinventarier	0	455
Hyreskostnader	9 900	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	996 210	929 363
Totalt driftskostnader	6 318 669	6 010 504

I posten Kabel-TV ingår det under 2023, kostnad för både tv och bredband.

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 351	0
Förvaltningskostnader	259 090	245 690
Revision	34 768	27 000
Tele och post	5 951	7 705
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	737 646	633 992
Jurist- och advokatkostnader	53 189	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 000	4 598
Kontorsmateriel och trycksaker	3 305	15 218
Bankkostnader	2 450	0
Hyra av anläggningstillgångar	0	69 500
Övriga externa tjänster	177 870	215 899
Övriga externa kostnader	80 605	15 701
Totalt övriga kostnader	1 366 225	1 235 303



Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Föreningsvald revisor	0	7 000
Valberedning	2 997	3 000
Sociala kostnader	72 776	70 463
Styrelsearvode	275 043	242 351
Totalt personalkostnader	350 816	322 814

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	3 726 457	3 724 564
Inventarier, maskiner och installationer	35 000	36 967
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	3 761 457	3 761 531

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	131 000 000	131 000 000
Summa:	131 000 000	131 000 000

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	197 453 338	196 661 777
Mark	42 881 383	42 881 383
Årets anskaffning byggnader	0	1 008 561
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	416 782	0
Försäljningar/utrangeringar	- 0	- 217 000
Utgående anskaffningsvärden	240 751 503	240 334 721
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 33 783 068	- 30 275 504
Försäljningar/utrangeringar	0	217 000
Årets avskrivning på byggnader	- 3 726 457	- 3 724 564
Utgående avskrivningar	-37 509 525	-33 783 068
Utgående redovisat värde	203 241 978	206 551 653
<i>Varav</i>		
Byggnader	159 943 813	163 670 270
Mark	42 881 383	42 881 383
Pågående nyanläggningar	416 782	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	183 000 000	183 000 000
Taxeringsvärde mark	243 400 000	243 400 000
	426 400 000	426 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	362 000 000	362 000 000
Lokaler	64 400 000	64 400 000
	426 400 000	426 400 000



Not 12. Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	713 583	713 583
Utgående anskaffningsvärden	713 583	713 583
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 503 579	- 466 612
Årets avskrivningar	- 35 000	- 36 967
Utgående avskrivningar	-538 579	-503 579
Utgående redovisat värde	175 004	210 004

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	151 227	625 041
Förutbetald försäkring	40 641	36 581
Förutbetalda kostnader	83 897	134 767
Summa	275 765	796 389

Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 472 313	140 473
Transaktionskonto HSB	0	4 231 800
Sparkonto Nordea	2 053 389	0
Plusgiro Nordea	31 458	4 085 038
Summa	8 557 160	8 457 311

Not 15. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-44 000 000	-27 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-37 000 000	-63 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-81 000 000	-90 500 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2026-01-21	0,68 %	37 000 000	37 000 000
Nordea	2025-02-19	0,68 %	26 000 000	26 000 000
Nordea *	2025-01-22	3,41 %	18 000 000	27 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			81 000 000	90 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-44 000 000	-27 500 000
			37 000 000	63 000 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	3 943	0
Upplupna räntekostnader	189 754	309 022
Förutbetalda intäkter	1 457 163	140 468
Upplupna revisionsarvoden	31 200	0
Upplupna kostnader	423 194	954 495
Summa	2 105 254	1 403 985



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mats Devert
Ordförande

David Nordström
Ledamot

Fredrik Österlin
Ledamot

Julia Hammes
Ledamot

Mandana Behseta
Ledamot

Maud Vibäck
Ledamot

Ulrich Wilhelmsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision AB
Susanne Andersson
Extern revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 11:37

SENT BY OWNER:

Sofia Fridman · 06.05.2025 14:26

DOCUMENT ID:

SJXWeFPeeg

ENVELOPE ID:

rygG-etvlgg-SJXWeFPeeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATS DEVERT	 Signed	06.05.2025 15:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/10/10)
	Authenticated	06.05.2025 15:04	Low	
ULRICH WILHELMSSON	 Signed	06.05.2025 15:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/11/30)
	Authenticated	06.05.2025 15:47	Low	
JULIA HAMMES	 Signed	06.05.2025 17:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/02/03)
	Authenticated	06.05.2025 17:52	Low	
Mandana Behseta	 Signed	06.05.2025 18:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/12/08)
	Authenticated	06.05.2025 18:11	Low	
MAUD VIBÄCK	 Signed	06.05.2025 21:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/04/01)
	Authenticated	06.05.2025 21:11	Low	
DAVID NORDSTRÖM	 Signed	07.05.2025 09:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/18)
	Authenticated	07.05.2025 09:56	Low	
FREDRIK ÖSTERLIN	 Signed	07.05.2025 14:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/05/31)
	Authenticated	07.05.2025 14:02	Low	
SUSANNE MONIKA ANDERSSON	 Signed	08.05.2025 11:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/06/17)
	Authenticated	08.05.2025 11:30	Low	

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.				

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



RB.pdf

(68995 byte)

SHA-512: f5086ad3672fc4681be0ba83d21d6cd2411dc
09ed3b9dec41e0ef421de24a487df2d17d50add01c8f1
19cd197fb991a763197a08fd6fcedae9df212688a70c1

Underskrifter

2025-05-08 11:39:28 (CET)



Susanne Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Skonaren på Masthugget

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f52f19dbaf96f2e5f272b028c1aadf1ef988b0f6d973abc2d97a6a63dd4bc3fb4e0878872812938e57fa342206902dd64f7b030a9c73d8222dc263ccb9cc6d8e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

