

**Styrelsen för  
Bostadsrättsförening  
Skålnäcken**

Org. nr: 769608-1350

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2003.01.01 – 2003.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

**HSB Bostadsrättsförening Skålnäcken**

## FÖRENINGENS FASTIGHETER

Byggnaden är belägen på Jakobsdalsgatan 3 i stadsdelen Bö. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1930 och har under åren renoverats i omgångar.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens ekonomi är i balans och det totala disponibla beloppet för underhåll och reparationer uppgår till 1,15 MSEK.

## FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/5 2003. I stämman deltog 11 medlemmar.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.  
Under året har 3 lägenheter överlåtits.

## UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Under året har följande reparationer gjorts

- Diverse reparationer i trapphuset, ledstång, brevlådor mm

Under året har följande investeringar gjorts

- Inga investeringar har gjorts under året.

## Styrelse samt suppleanter

Magnus Östberg	ordförande
Henrik Stålbåge	vice ordförande
Åsa Nilsson	suppleant
Thomas Eskilsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma

är: Magnus Östberg

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Östberg och Henrik Stålbåge samt två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Sundqvist med Per Kaijser som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

*R*

## EKONOMI

### Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret har ingen förändring av avgifterna skett.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	173 701
Årets resultat	<u>-70 537</u>
	103 164

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-27 950
Avsättning till underhållsfond	18 378
Dispositionsfond	<u>112 736</u>
	103 164

R

## Brf Skålnäcken

<b>Resultaträkning</b>		<b>2003-01-01 - 2003-12-31</b>	<b>2002-09-16 - 2002-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<u><u>603 828</u></u>	<u><u>352 480</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-305 708	-47 319
Underhåll		-27 950	0
Fastighetsskatt		-31 970	-9 326
Avskrivningar	Not 3	<u><u>-77 512</u></u>	<u><u>-26 584</u></u>
		<u><u>-443 140</u></u>	<u><u>-83 229</u></u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u><u>160 688</u></u>	<u><u>269 251</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 865	975
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u><u>-235 090</u></u>	<u><u>-81 525</u></u>
		<u><u>-231 225</u></u>	<u><u>-80 550</u></u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-70 537</u></u>	<u><u>188 701</u></u>

R

## Brf Skålnäcken

<b>Balansräkning</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 405 204	10 478 741
Mark		2 792 000	2 792 000
Ombyggnad tvättstuga	Not 7	35 775	0
		<u>13 232 979</u>	<u>13 270 741</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	550 000	550 000
		<u>550 000</u>	<u>550 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 782 979</b>	<b>13 820 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		138 475	144 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	24 123	5 454
		<u>162 598</u>	<u>150 401</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Nordea		593 926	592 936
		<u>593 926</u>	<u>592 936</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>756 524</b>	<b>743 337</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>14 539 503</u></b>	<b><u>14 564 078</u></b>

*R*

## Brf Skålsnäckan

### Balansräkning

2003-12-31

2002-12-31

#### Eget kapital och skulder

<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Insatser		8 847 325	8 847 325
Fond för yttre underhåll		15 000	0
		<u>8 862 325</u>	<u>8 847 325</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 10		
Dispositionsfond		173 701	0
Årets resultat		-70 537	188 701
		<u>103 164</u>	<u>188 701</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 965 489</b>	<b>9 036 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 450 000	5 450 000
		<u>5 450 000</u>	<u>5 450 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		26 622	24 856
Skatteskulder		31 970	9 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	65 422	43 870
		<u>124 014</u>	<u>78 052</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 574 014</b>	<b>5 528 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 539 503</b>	<b>14 564 078</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		6 865 000	6 865 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Föreningsavgäld till HSB Göteborg		inga	inga

R

## Brf Skålsnäckan

Noter	2003-01-01 -	2002-09-16 -
	2003-12-31	2002-12-31

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

### Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 0,7 % av anskaffningsvärdet.

### Ombyggnad tvättstuga

Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på anskaffningsvärdet.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar.

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 199.000 kr.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

*R*

## Brf Skålnäcken

Noter	2003-01-01 -	2002-09-16 -
	2003-12-31	2002-12-31
<b>Övriga bokslutskommentarer</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar</b>		
Styrelsearvoden	4 995	0
Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	534 276	89 046
Hyror	69 552	87 729
Övriga intäkter	0	175 705
<b>Nettoomsättning</b>	<b>603 828</b>	<b>352 480</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	58 349	743
Reparationer	17 676	2 672
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
Uppvärmning	117 133	34 196
Vatten	30 184	0
Sophämtning	22 329	0
Övriga avgifter	20 896	5 206
Förvaltningsarvoden inkl revision	31 250	4 167
Övriga driftskostnader	7 891	335
	<b>305 708</b>	<b>47 319</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	73 537	26 584
Tvättstuga	3 975	0
	<b>77 512</b>	<b>26 584</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 795	0
Övriga ränteintäkter	2 070	975
	<b>3 865</b>	<b>975</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	253 005	81 525
Erhållna räntebidrag	-17 915	0
	<b>235 090</b>	<b>81 525</b>

R



## Brf Skålsnäckan

Noter	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 505 325	10 505 325
Summa anskaffningsvärde	<u>10 505 325</u>	<u>10 505 325</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 584	0
Årets avskrivningar	-73 537	-26 584
Utgående avskrivningar	<u>-100 121</u>	<u>-26 584</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 405 204</b>	<b>10 478 741</b>
<b>Taxeringsvärde för fastigheten Bö 33:3</b>		
Byggnader	4 840 000	4 840 000
Mark	1 286 000	1 286 000
	<u>6 126 000</u>	<u>6 126 000</u>
<b>Not 7 Ombyggnad tvättstuga</b>		
Årets anskaffningar	39 750	0
Summa anskaffningsvärde anskaffningsvärden	<u>39 750</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-3 975	0
Utgående avskrivningar	<u>-3 975</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>35 775</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Nordea, Värdepappersfonder	550 000	550 000
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	7 203	5 454
Fastighetsskötsel/lokalvård kv.1-04	11 332	0
Kabel TV, kv.1-04	3 122	0
Upplupna räntebidrag	2 466	0
	<u>24 123</u>	<u>5 454</u>

## Brf Skålsnäckan

**Noter** **2003-12-31** **2002-12-31**

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uderh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Ingående kapital enl fastst. BR	8 847 325		0	173 701
Omklassificering underh. Fond		15 000		
Effekt av byte red. Principer		-15 000		15 000
Justerat IB efter ändr. Principer	8 847 325	0	0	188 701
Vinstdisp enl. stämmobeslut			173 701	-173 701
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		15 000		-15 000
Årets resultat				-70 537
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>8 847 325</b>	<b>0</b>	<b>173 701</b>	<b>-70 537</b>

### Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,29%	rörlig	2 452 000	0
Nordea	5,45%	07-08-15	2 998 000	0
			<b>5 450 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 450 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 450 000 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Beräkning VA, kv. 4-03	6 318	0
Beräkning sophantering, kv.4-03	2 395	0
Förvaltningsarvode nov-dec 02	0	4 167
Upplupna styrelsearvoden	4 995	0
Upplupet revisionsarvode 2003	6 250	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	35 795	27 994
Upplupna räntekostnader	9 669	11 709
	<b>65 422</b>	<b>43 870</b>

TR

## Brf Skålnäcken

Noter

2003-12-31


2002-12-31

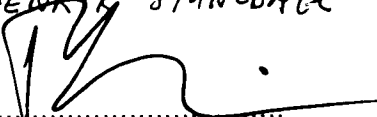



Jan Nilsson

Göteborg

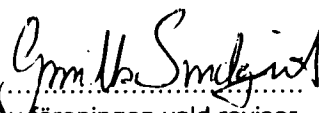
2004-05-19

  
HENRIK STÅHLBOM

  
THOMAS ERIKSSON

  
MAGNUS ÖSTBERG

Vår revisionsberättelse har 2004-05-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor  
Sunilla Sundqvist

  
Av BoRevision AB förordnad revisor  
Teija Ruhanen

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsförening Skålnäcken**

Org.nr: 769608-1350

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

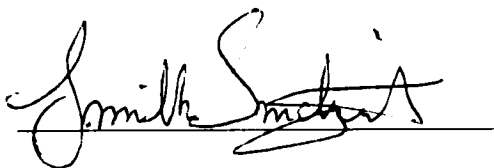
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 21 / 5 2004



Vald vid föreningsstämman

Sunilla Sundqvist



Teija Ruhanen  
BoRevision AB