

**Styrelsen för
Bostadsrättsförening
Skålnäcken 3**

Org. nr: 769608-1350

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2004.01.01 – 2004.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsförening Skålnäcken 3

MÅL OCH VISIONER

Bedriva en bostadsrättsförening med nöjda medlemmar.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Byggnaden är belägen på Jakobsdalsgatan 3 i stadsdelen Bö.
Byggnaden är ursprungligen från 1930. I fastigheten ingår även två stycken garage.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande reparationer gjorts:
Ett avloppsrör började läcka under julen 2003. Detta åtgärdades under 2004 med hjälp av "Relining".

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/5 2004. I stämman deltog 10 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.
Under året har fem lägenheter överlåtits.
Ev. avsägelser har varit 0 st.

Styrelse samt suppleanter

Thomas Eskilsson	ordförande
Åsa Nilsson	vice ordförande
Karin Kalin	sekreterare
Jörgen Jidekrans	ledamot
Johan Olausson	ledamot

Under året har det skett en del förändringar i styrelsen. Ordförande Magnus Östberg samt dess efterträdare Henrik Ståhlbåge har avgått.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit Thomas Eskilsson och Åsa Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Per Kaijser, vald av föreningen samt BoRevision AB.

EKONOMI

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 610 kr m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 10 % den 2005-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 671 kr m².

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

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

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer fastställd budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	112 736
Årets resultat	<u>-80 281</u>
	32 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-7 326
Avsättning till underhållsfond	50 000
Balanserat resultat	<u>-10 219</u>
	32 455

Brf Skålnäcken 3

Resultaträkning		2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Nettoomsättning	Not 1	<u><u>605 314</u></u>	<u><u>603 828</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-362 840	-305 708
Underhåll		-7 326	-27 950
Fastighetsskatt		-24 357	-31 970
Avskrivningar	Not 3	<u><u>-78 563</u></u>	<u><u>-77 512</u></u>
		<u><u>-473 086</u></u>	<u><u>-443 140</u></u>
Rörelseresultat		<u><u>132 229</u></u>	<u><u>160 688</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	1 646	3 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u><u>-214 155</u></u>	<u><u>-235 090</u></u>
		<u><u>-212 509</u></u>	<u><u>-231 225</u></u>
Årets resultat		<u><u>-80 281</u></u>	<u><u>-70 537</u></u>

Brf Skålnäcken 3

Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 330 616	10 405 204
Tvättmaskiner	Not 7	31 800	35 775
		<u>13 154 416</u>	<u>13 232 979</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	<u>550 000</u>	<u>550 000</u>
Summa anläggningstillgångar		13 704 416	13 782 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göteborg		175 286	138 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	32 367	24 123
		<u>207 653</u>	<u>162 598</u>
Kassa och bank			
Affärskonto Nordea		<u>592 992</u>	<u>593 926</u>
Summa omsättningstillgångar		800 645	756 524
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 505 061</u>	<u>14 539 503</u>

Brf Skålnäcken 3

Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 10		
Insatser		8 847 325	8 847 325
Fond för yttre underhåll		5 428	15 000
		<u>8 852 753</u>	<u>8 862 325</u>
Fritt eget kapital	Not 10		
Dispositionsfond		112 736	173 701
Årets resultat		-80 281	-70 537
		<u>32 455</u>	<u>103 164</u>
Summa eget kapital		8 885 208	8 965 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>5 450 000</u>	<u>5 450 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 726	26 622
Skatteskulder		24 357	31 970
Övriga skulder	Not 12	2 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	84 370	65 422
		<u>169 853</u>	<u>124 014</u>
Summa skulder		5 619 853	5 574 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 505 061</u>	<u>14 539 503</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		6 865 000	6 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Skålnäcken 3

REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

Byggnader

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

Årets avskrivning uppgår till 0,71% av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnad av tvättstuga sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år.

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 underhållsplan.

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 79 015 kr (47 445 kr).

Övrigt

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

Brf Skålnäcken 3

REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode (tillhör år 2003)	1 998	4 995
Styrelsearvode-04	4 995	0
Revisorsarvode-03	999	0
Revisorsarvode-04	999	0
Totalt	8 991	4 995

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

Brf Skålnäcken 3

Noter	2004-01-01 -	2003-01-01 -
	2004-12-31	2003-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	534 276	534 276
Hyror	71 038	69 552
Nettoomsättning	605 314	603 828
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	47 705	58 349
Reparationer	92 915	17 676
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	10 338	18 131
Uppvärmning	100 650	99 002
Vatten	26 063	30 184
Sophämtning	24 776	22 329
Övriga avgifter (fastighetsförsäkring, kabel-TV)	23 888	20 896
Förvaltningsarvoden inkl revision	26 275	31 250
Övriga driftskostnader	10 230	7 891
	362 840	305 708
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	74 588	77 512
Inventarier	3 975	0
	78 563	77 512
Not 4 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 510	1 795
Övriga ränteintäkter	136	2 070
	1 646	3 865
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	229 595	253 005
Erhållna räntebidrag	-16 440	-17 915
Avgift bankkonto	1 000	0
	214 155	235 090

Brf Skålnäcken 3

Noter	2004-12-31	2003-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 505 325	10 505 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 505 325</u>	<u>10 505 325</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 121	-26 584
Årets avskrivningar	<u>-74 588</u>	<u>-73 537</u>
Utgående avskrivningar	-174 709	-100 121
Bokfört värde	10 330 616	10 405 204
Taxeringsvärde för Bö 33:3		
Byggnader	3 440 000	4 840 000
Mark	<u>2 558 000</u>	<u>1 286 000</u>
	5 998 000	6 126 000
Not 7 Tvättmaskiner		
Ingående anskaffningsvärde	39 750	39 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 750</u>	<u>39 750</u>
Ingående avskrivningar	-3 975	0
Årets avskrivningar	<u>-3 975</u>	<u>-3 975</u>
Utgående avskrivningar	-7 950	-3 975
Bokfört värde	31 800	35 775
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Värdepappersfond, Nordea	550 000	550 000
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Avtal HSB	18 207	11 332
Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar	8 288	7 203
Kabel-TV	3 406	3 122
Räntebidrag	<u>2 466</u>	<u>2 466</u>
	32 367	24 123

Brf Skålnäcken 3

Noter **2004-12-31** **2003-12-31**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 847 325	15 000	173 701	-70 537
Vinstdisposition enligt stämmobeslut		-9 572	-60 965	70 537
Årets resultat				-80 281
Belopp vid årets slut	8 847 325	5 428	112 736	-80 281

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Nordea	2,53%	Rörligt	2 452 000	0
Nordea	5,45%	07-08-15	2 998 000	0
			5 450 000	0

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

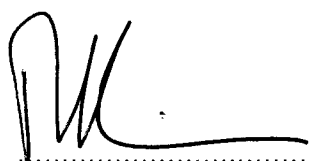
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 450 000 kr

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 400	0
-----------------------	-------	---

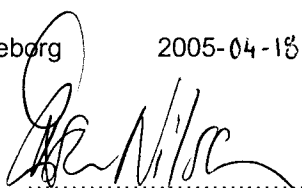
Brf Skålnäcken 3

Noter	2004-12-31	2003-12-31
Not 13		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Arvoden styrelse	4 995	4 995
Arvoden revisor	999	4 996
Förutbetalda hyror och avgifter	57 612	35 795
Revisionsarvode	0	6 250
Sophantering	4 800	2 395
Upplupna räntor	9 064	9 669
Vatten	6 900	6 318
	<u>84 370</u>	<u>70 418</u>

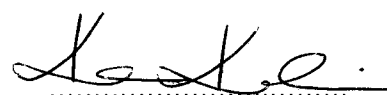


Thomas Eskilsson

Göteborg 2005-04-18



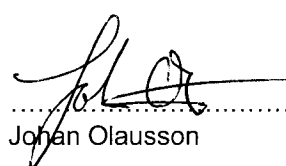
Åsa Nilsson



Karin Kalin

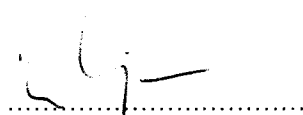


Jörgen Jidekrans




Johan Olausson

Vår revisionsberättelse har 2005-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning



Per Kaijser
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen
Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skålnäcken 3

Organisationsnummer 769608-1350


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Skålnäcken 3 i Göteborg för räkenskapsåret 20040101-20041231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

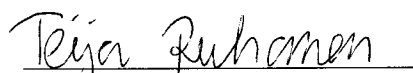
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 18/4 2005


Per Kaijser
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
BoRevision