

Org Nr: 769608-1350

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3**

Org.nr: 769608-1350

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsföreningen Skålsnäcken 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 finns sammanlagt 16 st lägenheter, två st garage samt en p-plats.

Totala lägenhetsytan är 929 kvm.

Föreningens 16 st bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st 1 r o k

7 st 2 r o k

4 st 3 r o k

Underhåll, Reparationer och investeringar

Energideklaration och balkongrenovering har utförts. Byte av elementtermostater och tillhörande stamventiler har utförts. Justering av värmesystemet är utfört men ännu ej avslutat.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11/5 2009. I stämman deltog 10 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Ev. avsägelser har varit 0 st.

Styrelse samt suppleanter

Johan Olausson

Jörgen Jidekrans

Daniel Boberg 1/1-15/11

Robert Olsson

Mats Frenberg

Niklas Albinsson Collander 1/1-15/11

Anne Södergren

Ordförande

Vice Ordförande/Sekreterare

Vice Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Olausson, Mats Frenberg och Jörgen Jidekrans, två i förening.

2

Revisorer

Revisor har varit Henrik Hellekant och revisorsuppleant Ann Charlotte Jakobsson, valda av föreningen samt en av stämman vald extern revisor.

EKONOMI

Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning i tkr	741	739	787	750	670
Resultat efter finansiella poster i tkr	202	145	216	5	-3
Balansomslutning i tkr	13 884	13 570	13 408	13 938	14 523
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	736	736	792	792	671
Fond för yttre underhåll i tkr	293	173	94	57	48

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret har avgifterna på bostadsrätterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 736 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 antagen underhållsplan.

Under året har inget underhåll utförts som kan disponeras ur fonden för yttre underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	107 173
Årets resultat	<u>201 811</u>
	308 984

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	120 000
Balanserat resultat	<u>188 984</u>
	308 984

2

Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3

		2009-01-01	2008-01-01
Resultaträkning		2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	741 156	738 875
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-276 422	-305 933
Fastighetsskatt/avgift		-22 572	-21 420
Avskrivningar	Not 3	-91 035	-87 965
Summa fastighetskostnader		-390 029	-415 318
Rörelseresultat		351 127	323 557
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 197	3 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-150 513	-182 651
Summa finansiella poster		-149 316	-178 839
Årets resultat		201 811	144 718
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-120 000	-120 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-120 000	-120 000
Resultat efter fondförändring		81 811	24 718

2

Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 620 314	10 310 154
Mark		2 792 000	2 792 000
Inventarier	Not 7	20 005	21 100
		<u>13 432 319</u>	<u>13 123 254</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 432 319</u>	<u>13 123 254</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		428 732	424 136
Övriga fordringar	Not 8	1 637	1 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	18 347	17 653
		<u>448 716</u>	<u>443 775</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handelsbanken		<u>3 320</u>	<u>3 320</u>
		3 320	3 320
Summa omsättningstillgångar		<u>452 036</u>	<u>447 094</u>
Summa tillgångar		<u>13 884 355</u>	<u>13 570 348</u>

2

Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3**Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 847 325	8 847 325
Underhållsfond		293 000	173 000
		<u>9 140 325</u>	<u>9 020 325</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		107 173	82 455
Årets resultat		201 811	144 718
		<u>308 985</u>	<u>227 173</u>
Summa eget kapital		<u>9 449 310</u>	<u>9 247 498</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 150 000	4 150 000
		<u>4 150 000</u>	<u>4 150 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		21 727	21 207
Skatteskulder		22 572	47 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	240 746	104 011
		<u>285 045</u>	<u>172 850</u>
Summa skulder		<u>4 435 045</u>	<u>4 322 850</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 884 355</u>	<u>13 570 348</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		6 865 000	6 865 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

R

Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,76% av anskaffningsvärdet.

Tilläggsinvesteringar

Tilläggsinvesteringar kommer att ackumuleras och aktiveras först när de är avslutade enligt ekonomisk plan på 1 miljon kronor. Inga avskrivningar kommer att ske innan investeringarna är avslutade.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% respektive 33% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 80 143 kr (81 340 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

2

Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	645 372	645 372
	Hyror	95 784	93 474
	Övriga intäkter	0	29
		741 156	738 875
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	13 843	59 720
	Reparationer	16 623	31 502
	El	11 679	11 102
	Uppvärmning	91 704	90 368
	Vatten	35 461	31 829
	Sophämtning	15 056	13 572
	Övriga avgifter (<i>fastighetsförsäkring, kabel-tv, bevakning</i>)	36 500	24 378
	Förvaltningsarvoden	42 724	30 094
	Övriga driftskostnader	12 832	13 368
		276 422	305 933
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	79 840	78 790
	Inventarier	11 195	9 175
		91 035	87 965
Not 4	Ränteutäkter och liknande resultatposter		
	Ränteutäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 167	3 788
	Övriga ränteutäkter	30	24
		1 197	3 812
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	153 798	188 557
	Erhållna räntebidrag	-4 296	-5 906
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 011	0
		150 513	182 651

2

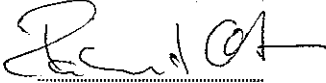
Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3

Noter	2009-12-31	2008-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	10 792 669	10 792 669			
Årets investeringar	390 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 182 669	10 792 669			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-482 515	-403 725			
Årets avskrivningar	-79 840	-78 790			
Utgående avskrivningar	-562 355	-482 515			
Bokfört värde	10 620 314	10 310 154			
Taxeringsvärde för Bö 33:3					
Byggnad - bostäder	5 000 000	5 000 000			
Byggnad - lokaler	196 000	196 000			
	5 196 000	5 196 000			
Mark - bostäder	3 023 000	3 023 000			
Mark - lokaler	26 000	26 000			
	3 049 000	3 049 000			
Taxeringsvärde totalt	8 245 000	8 245 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	65 750	65 750			
Årets investeringar	10 100	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 850	65 750			
Ingående avskrivningar	-44 650	-35 475			
Årets avskrivningar	-11 195	-9 175			
Utgående avskrivningar	-55 845	-44 650			
Bokfört värde	20 005	21 100			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	7	-14			
Handkassa	1 630	2 000			
	1 637	1 986			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	17 703	16 733			
Upplupna intäkter	644	920			
	18 347	17 653			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	8 847 325	173 000	82 455	144 718	
Vinstdisposition enligt stämmobeslut		120 000	24 718	-144 718	
Årets resultat				201 811	
Belopp vid årets slut	8 847 325	293 000	107 173	201 811	
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	135657-600385	4,05%	2011-10-30	2 400 000	0
Stadshypotek	135657-600386	3,10%	2010-01-15	1 750 000	0
				4 150 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 150 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 150 000

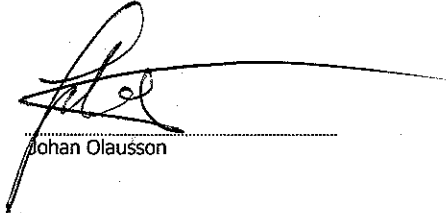
2

Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3**Noter****2009-12-31****2008-12-31****Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	12 621	16 558
Övriga upplupna kostnader	177 811	22 898
Förutbetalda hyror och avgifter	50 314	64 555
	240 746	104 011

Göteborg 8,3 2010


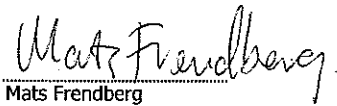
Robert Olsson



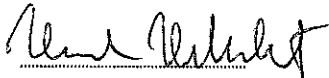
Johan Olausson



Jörgen Jidekvans



Mats Frendberg

Vår revisionsberättelse har 10-03-29 avgivits beträffande denna årsredovisning

Henrik Hellekant
Av föreningen vald revisor

Teija Ruhanen
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3

Organisationsnummer 769608-1350

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3 för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31

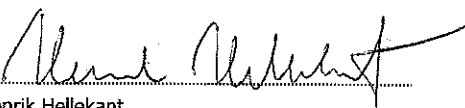
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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.

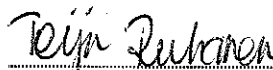
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg 29/3-2010



Henrik Hellekant
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen
BoRevision AB