

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen**

**Skålnäcken 3**

Org. nr: 769608-1350

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2014-01-01 – 2014-12-31**

## **Bilaga till förvaltningsberättelse**

### **MÅL OCH VISIONER**

Bedriva en bostadsrättsförening med nöjda medlemmar.

Fr.o.m. den 1/1-2015 sänks avgiften ytterligare 5 %. Det är föreningens avsikt att hålla låga avgifter och se till att fastigheten underhålls.

Föreningen har valt att amortera av på lån istället för att ha en stor buffert för framtida underhåll på banken. Då belåningsgraden är låg finns möjligheten att låna pengar när det behövs för större underhållsinsatser.

### **DET GODA BOENDET**

Som ett led i föreningens miljöarbete har rörelsestyrd LED-belysning installerats i trapphuset. Sophanteringen har ändrats så att det nu även finns sopsortering för biologiskt avfall, tidningar samt pappförpackningar.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Skålnäcken 3

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 3 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Bö 33:3 i Göteborg (friköpt tomt). Det finns i denna fastighet sammanlagt 16 st. lägenheter, 0 st. lokaler 2 st. garage och 1 st. p-plats.

Totala lägenhetsytan är 929 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adressen Jakobsdalsgatan 3.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

6

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret sänktes avgifterna fr.o.m.2014-01-01 med 10 % och uppgår därefter i genomsnitt till 630 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång sänktes avgifterna med 5 % den 2015-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 599 kr/m<sup>2</sup>.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts...

- Trapphus och entré har målats om.
- Entréport ommålad på utsidan.
- Rörelsestyrd LED-belysning monterad i trapphus och entré

Under året har följande reparationer gjorts...

- Cirkulationspump för tappvarmvatten utbytt.
- Vattenläcka på kallvattenrör i lägenhet 1403 reparerad.
- Vattenläcka på tappvarmvattenrör i tvättstugan reparerad.
- Vattenläcka på tappvarmvattenrör i pannrum reparerad.
- Gamla ventiler på värmesystem i förrådet utbytta.

Under året har följande investeringar gjorts...

- Inga investeringar gjorda under året.

Kommande underhåll enligt underhållsplanen vilken uppdateras årligen.

d

## **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/5 2014. I stämman deltog 10 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls den 11/12 2014. Ärenden på extrastämman var val av extern revisor och revisorssuppleant. På extra stämman deltog 6 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar.  
Under året har 0 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Jörgen Jidekrans	ordförande
Mats Frenberg	ledamot
Patrik Brunedal	ledamot
Oscar Linninger	ledamot
Haris Hondo	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Jidekrans och Mats Frenberg

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jörgen Jidekrans, Mats Frenberg och Patrik Brunedal, två i förening.

Föreningsrevisor har varit Joel Lagerqvist med Henrik Andersson som suppleant.

Extern revisor har varit Carina Eriksson BoRevision med Malin Johannesson BoRevision som suppleant, valda av föreningen.

②

## FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	636	686	702	710	725
Resultat efter finansiella poster	-184	-42	129	-16	187
Balansomslutning	14 499	14523	14033	14878	13942
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	630	700	700	700	718
Underhållsfond	708	594	481	514	413
Soliditet i %	78	80	70	64	69

## RESULTATDISPOSITION

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 avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	152 086
Årets resultat	<u>-184 341</u>
	-32 255

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-212 927
Avsättning till underhållsfond	120 000
Balanserat resultat	<u>60 672</u>
	-32 255

el

## Brf Skålnäcken 3

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	636 490	685 646
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>636 490</b>	<b>685 646</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-399 670	-401 931
Underhållskostnader	Not 3	-212 927	-5 539
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 683	-86 109
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-125 909	-124 394
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-763 189</b>	<b>-617 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-126 699</b>	<b>67 673</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 801	13 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-59 443	-123 068
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 642</b>	<b>-109 626</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 8	<b>-184 341</b>	<b>-41 953</b>




**Brf Skålnäcken 3**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 641 363	13 766 068
Inventarier	Not 10	8 420	3 624
		<u>13 649 783</u>	<u>13 769 692</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>13 649 783</b>	<b>13 769 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	602 409	509 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 885	21 888
		<u>626 294</u>	<u>531 675</u>
<i>Kassa och bank</i>		222 702	221 968
Summa omsättningstillgångar		<b>848 996</b>	<b>753 643</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 498 779</b>	<b>14 523 335</b>

e



**Brf Skålnäcken 3****Balansräkning** **2014-12-31**    **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

10 697 325

10 697 325

Fond för yttre underhåll

708 026

593 565

11 405 35111 290 890*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

152 086

308 500

Årets resultat

-184 341-41 953-32 255

266 547

Summa eget kapital

**11 373 096****11 557 437****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 850 000

2 850 000

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

192 837

24 124

Skatteskulder

0

2 661

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

82 84689 113

275 683

115 898

Summa skulder

**3 125 683****2 965 898****Summa Eget kapital och skulder****14 498 779****14 523 335****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

Panter fastighetslån

6 865 000

6 865 000

*varav frigjorda*

2 465 000

2 465 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga**u**[Handwritten signature]*

## Brf Skålnäcken 3

### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 75 år.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

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

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 80 143 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.



## Brf Skålnäcken 3

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	581 556	643 410
Hyror	38 418	38 436
Ovriga intäkter	16 516	3 800
	<b>636 490</b>	<b>685 646</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	20 482	19 617
Reparationer	91 028	103 530
El	10 183	10 863
Uppvärmning	106 507	120 803
Vatten	47 593	43 193
Sophämtning	16 766	16 418
Ovriga avgifter ( <i>fastighetsförsäkring, bevakningskostnader, bredband och kabel-tv</i> )	60 514	41 722
Förvaltningsarvoden	33 987	32 976
Ovriga driftskostnader	12 610	12 809
	<b>399 670</b>	<b>401 931</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>	
Byggnad invändigt	133 125	4 907
El och tele	65 652	0
Byggnad utvändigt	14 150	0
Markytor	0	632
	<b>212 927</b>	<b>5 539</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Fastighetsskatt	21 372	21 260
Ovriga externa kostnader	3 311	64 849
	<b>24 683</b>	<b>86 109</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>	
Byggnader och ombyggnader	124 705	121 770
Inventarier	1 204	2 624
	<b>125 909</b>	<b>124 394</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	998	1 113
Ränteintäkter skattekonto	59	15
Övriga ränteintäkter	744	12 314
	<b>1 801</b>	<b>13 442</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	59 443	122 686
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	382
	<b>59 443</b>	<b>123 068</b>
<b>Not 8</b>	<b>Årets resultat</b>	
Redovisat resultat	<b>-184 341</b>	<b>-41 953</b>
Förslag till avsättning underhållsfond	-120 000	-120 000
Förslag till disposition underhållsfond	212 927	5 539
Resultat efter underhållspåverkan	<b>-91 414</b>	<b>-156 414</b>



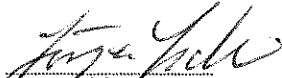

## Brf Skålnäcken 3

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	11 948 495	11 617 245			
Årets investeringar	0	331 250			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 948 495	11 948 495			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-974 427	-852 657			
Årets avskrivningar	-124 705	-121 770			
Utgående avskrivningar	-1 099 132	-974 427			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>10 849 363</b>	<b>10 974 068</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 792 000</b>	<b>2 792 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 641 363</b>	<b>13 766 068</b>			
Taxeringsvärde för Bö 33:3					
Byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000			
Byggnad - lokaler	157 000	157 000			
	6 757 000	6 757 000			
Mark - bostäder	5 000 000	5 000 000			
Mark - lokaler	33 000	33 000			
	5 033 000	5 033 000			
Taxeringsvärde totalt	11 790 000	11 790 000			
<b>Not 10 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	81 890	81 890			
Årets investeringar	6 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 890	81 890			
Ingående avskrivningar	-78 266	-75 642			
Årets avskrivningar	-1 204	-2 624			
Utgående avskrivningar	-79 470	-78 266			
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 420</b>	<b>3 624</b>			
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	578 772	509 186			
Skattefordringar	1 717	0			
Skattekonto	21 360	41			
Handkassa	560	560			
	602 409	509 787			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	23 885	21 888			
	23 885	21 888			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 376 906	1 320 419	593 565	308 500	-41 953
Vinstdisp enl. stämmobeslut			114 461	-156 414	41 953
Årets resultat					-184 341
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>9 376 906</b>	<b>1 320 419</b>	<b>708 026</b>	<b>152 086</b>	<b>-184 341</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	69392	1,70%	2015-01-29	1 100 000	0
Stadshypotek	73182	1,69%	2015-03-02	1 750 000	0
				2 850 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 850 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 850 000


a

**Brf Skålsnäckan 3**

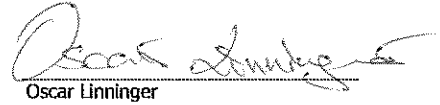
Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 15</b> <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	5 469	8 014
Ovriga upplupna kostnader	31 663	29 576
Förutbetalda hyror och avgifter	45 714	51 523
	<b>82 846</b>	<b>89 113</b>

Göteborg 6/5 2015


Jörgen Jidekrans



Mats Frenberg

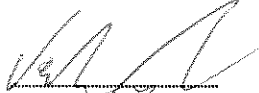


Oscar Linninger



Patrik Brunedal

Vår revisionsberättelse har 2015-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning



Joel Lagerqvist  
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson  
BoRevision AB



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Skålnäcken 3

Organisationsnummer 769608-1350

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålnäcken 3 för år 2014.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions sed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skålnäcken 3 för 2014.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

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

Göteborg 8/5 2015

  
Joel Lagerqvist

Av föreningen vald revisor

  
Carina Eriksson  
BoRevision AB

