Styrelsen för
Brf Skålsnäckan 3

Org.nr: 769608-1350

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsföreningen Skålsnäckan 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

Balkonger har byggts till 9 lägenheter.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/5 2012. I stämman deltog 10 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.

Under året har tre lägenheter överlåtits. Ev. avsägelser har varit 0 st.
Lägenheten med hyresrätt kommer att upplåtas som bostadsrätt och har lagts ut till försäljning i början av 2013.

Styrelse samt suppleanter

Jörgen Jidekrans	Ordförande
Anne Södergren	Ledamot
Åsa Nilsson	Ledamot (avgått 2012-11-01 p g a flytt)
Mats Frendberg	Ledamot
Stig Magnusson	Ledamot
Patrik Brunedal	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 st. sammanträden.

Firmatecknare har varit Jörgen Jidekrans, Mats Frendberg och Anne Södergren, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Oscar Linninger och revisorsuppleant Henrik Andersson, valda av föreningen samt en av stämman vald extern revisor.

EKONOMI

Resultat och ställning	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**
Nettoomsättning i tkr	702	710	725	741	739
Resultat efter finansiella poster i tkr	129	-16	187	202	145
Balansomslutning i tkr	14 033	14 878	13942	13 884	13 570
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	700	700	718	736	736
Fond för yttre underhåll i tkr	481	514	413	293	173

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret har avgifterna på bostadsrätterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 700 kr/m². Även efter räkenskapsårets utgång har avgiften varit oförändrad.

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.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	292 331
Årets resultat	128 898
	421 229

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	120 000
Disposition ur underhållsfond	-7 271
Balanserat resultat	308 500
	421 229

Brf Skålsnäckan 3

Resultaträkning		**2012-01-01 2012-12-31**	**2011-01-01 2011-12-31**
Nettoomsättning	Not 1	**702 226**	**709 764**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-297 782	-287 140
Planerat underhåll		-7 271	-153 515
Fastighetsskatt/avgift		-23 990	-23 092
Avskrivningar	Not 3	-114 068	-103 341
Summa fastighetskostnader		-443 111	-567 088
Rörelseresultat		**259 115**	**142 676**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 207	2 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-132 424	-161 750
Summa finansiella poster		-130 217	-158 905
Årets resultat		**128 898**	**-16 229**
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-120 000	-120 000
Disposition underhållsfond		7 271	153 515
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-112 729	33 515
Resultat efter fondförändring		**16 169**	**17 286**

Brf Skålsnäckan 3

Balansräkning		**2012-12-31**	**2011-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 764 588	10 760 137
Mark		2 792 000	2 792 000
Inventarier	Not 7	6 248	12 847
		13 562 836	13 564 984
Summa anläggningstillgångar		13 562 836	13 564 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göteborg		441 677	1 186 748
Övriga fordringar	Not 8	1 587	1 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	20 705	123 827
		463 969	1 312 144
Kassa och bank			
Handelsbanken		5 945	1 195
		5 945	1 195
Summa omsättningstillgångar		469 914	1 313 339
Summa tillgångar		**14 032 750**	**14 878 323**

Brf Skålsnäckan 3

Balansräkning		**2012-12-31**	**2011-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
Bundet eget kapital			
Insatser		8 847 325	8 847 325
Underhållsfond		480 836	514 351
		9 328 161	9 361 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		292 331	275 045
Årets resultat		128 898	-16 229
		421 229	258 816
Summa eget kapital		9 749 390	9 620 492
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 150 000	4 150 000
		4 150 000	4 150 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 971	22 617
Skatteskulder		23 990	22 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	95 399	1 062 232
		133 360	1 107 831
Summa skulder		4 283 360	5 257 831
Summa eget kapital och skulder		**14 032 750**	**14 878 323**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		6 865 000	6 865 000
varav frigjorda		2 465 000	2 465 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

Brf Skålsnäckan 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 0,79% av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader
Avskrivning på ombyggnader sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år respektive 25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20% respektive 10% 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 26,3 % 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 Skålsnäckan 3

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	613 116	613 116
	Hyror	87 430	96 648
	Övriga intäkter	1 680	0
		702 226	**709 764**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	16 221	15 231
	Reparationer	30 933	23 242
	El	11 408	11 128
	Uppvärmning	102 386	106 593
	Vatten	40 873	34 835
	Sophämtning	14 245	14 679
	Övriga avgifter *(fastighetsförsäkring, bevakningskostnader och kabel-tv)*	39 323	38 228
	Förvaltningsarvoden	30 984	29 856
	Övriga driftskostnader	11 409	13 348
		297 782	**287 140**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	107 469	101 942
	Inventarier	6 599	1 399
		114 068	**103 341**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 190	2 752
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Övriga ränteintäkter	17	92
		2 207	**2 845**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	132 424	161 382
	Erhållna räntebidrag	0	368
		132 424	**161 750**

Brf Skålsnäckan 3

Noter		2012-12-31	2011-12-31
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	11 505 325	11 182 669
	Årets investeringar	111 919	322 656
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 617 245	11 505 325
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-745 188	-643 246
	Årets avskrivningar	-107 469	-101 942
	Utgående avskrivningar	-852 657	-745 188
	Bokfört värde	**10 764 588**	**10 760 137**
	Taxeringsvärde för Bö 33:3		
	Byggnad - bostäder	5 800 000	5 800 000
	Byggnad - lokaler	182 000	182 000
		5 982 000	5 982 000
	Mark - bostäder	3 954 000	3 954 000
	Mark - lokaler	33 000	33 000
		3 987 000	3 987 000
	Taxeringsvärde totalt	9 969 000	9 969 000
Not 7	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	81 890	81 890
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 890	81 890
	Ingående avskrivningar	-69 043	-67 644
	Årets avskrivningar	-6 599	-1 399
	Utgående avskrivningar	-75 642	-69 043
	Bokfört värde	**6 248**	**12 847**
Not 8	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	26	8
	Handkassa	1 561	1 561
		1 587	**1 569**
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	**20 705**	**123 827**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 847 325	514 351	275 045	-16 229
Vinstdisposition enligt stämmobeslut		-33 515	17 286	16 229
Årets resultat				128 898
Belopp vid årets slut	**8 847 325**	**480 836**	**292 331**	**128 898**

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	920940	3,25%	2013-10-30	2 400 000	0
Stadshypotek	930625	3,11%	2013-12-01	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

Brf Skålsnäckan 3

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 651	17 752
Ovriga upplupna kostnader	36 046	27 686
Förutbetalda hyror och avgifter	52 702	56 794
Ovriga förutbetalda intäkter	0	960 000
	95 399	**1 062 232**

Göteborg 4/3 2013

Anne Södergren

Jörgen Jidekrans

Mats Frendberg

Stig Magnusson

Vår revisionsberättelse har 13-03-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Oscar Linninger
Av föreningen vald revisor

Zeljana Burazor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skålsnäckan 3

Organisationsnummer 769608-1350

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålsnäckan 3 för år 2012.

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. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auduting och god revisionssed 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 styrelsenuppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 2012-12-31 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 Skålsnäckan 3 för 2012.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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.

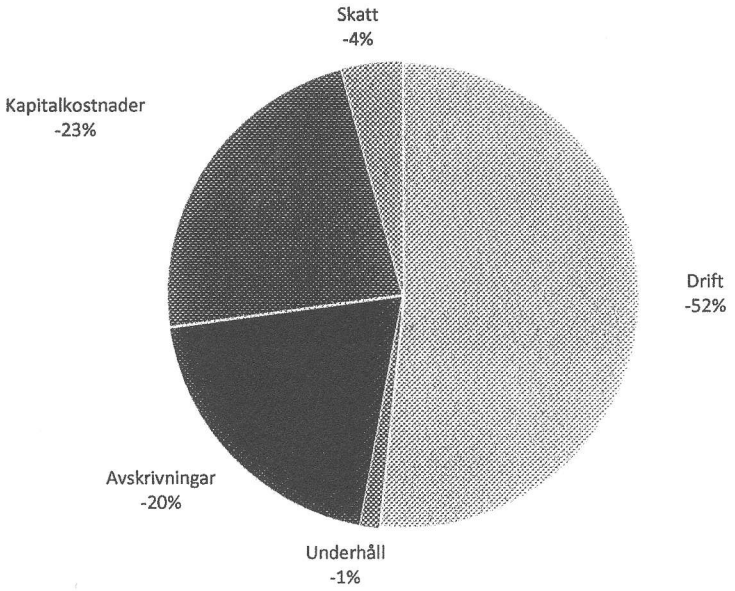
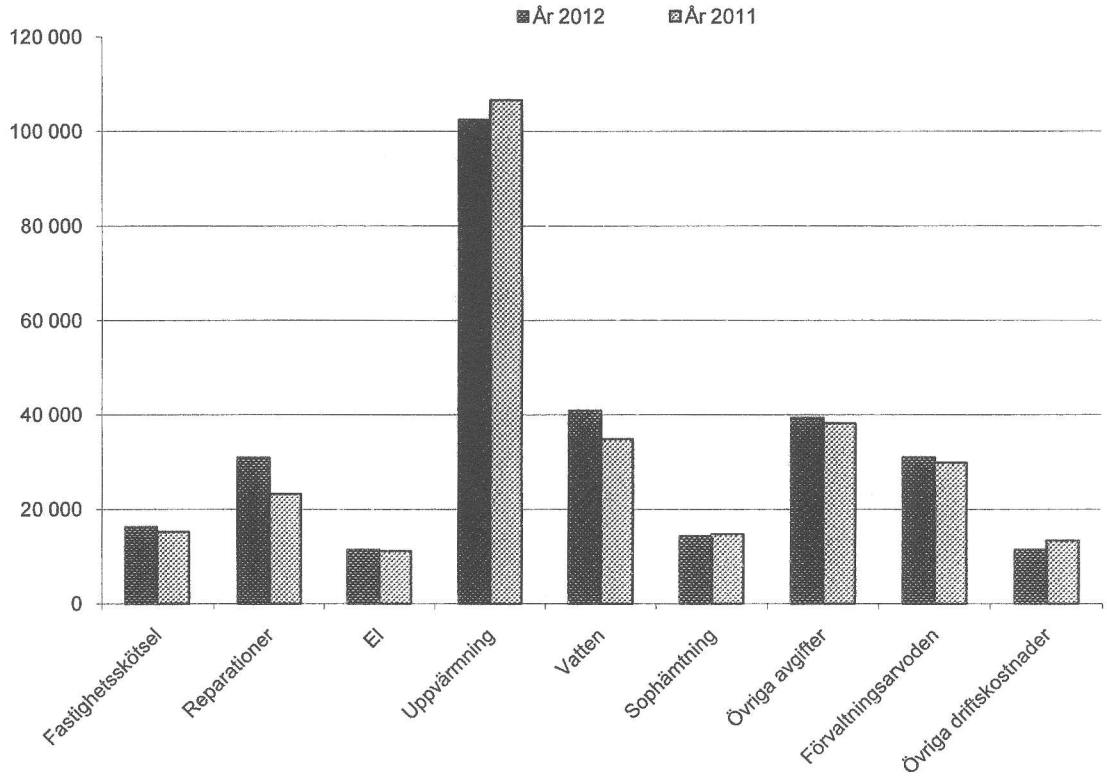
2013-03-11

Göteborg 7/3 2013

Oscar Linninger
Av föreningen vald revisor

Zeljana Burazor
BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader