Styrelsen för
Brf Skålsnäckan 3

Org.nr: 769608-1350

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013
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

Alla avloppsstammar renoverade genom relining.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/5 2013. I stämman deltog 8 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls den 17/12 2013 där det beslutades att dra in fibernätverk för bredband, tv och telefoni och att avgiften för gruppanslutning ska läggas som en obligatorisk extra avgift på varje bostadsrätt. I extra stämman deltog 9 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar.
Under året har två lägenheter överlåtits. En lägenhet har upplåtits som bostadsrätt.
Ev. avsägelser har varit 0 st.

Styrelse samt suppleanter

Jörgen Jidekrans	Ordförande
Mats Frendberg	Ledamot
Stig Magnusson	Ledamot
Patrik Brunedal	Ledamot
Henrik Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 st. sammanträden.
Firmatecknare har varit Jörgen Jidekrans, Mats Frendberg och Patrik Brunedal, två i förening.

Revisorer

Oscar Linninger har varit intern revisor och Vera Lundborg revisorsuppleant.
Zeljana Burazor vid BoRevision AB har varit ordinarie extern revisor och Carolin Sandén vid BoRevision AB extern revisorsuppleant.

EKONOMI

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning i tkr	686	702	710	725	741
Resultat efter finansiella poster i tkr	-42	129	-16	187	202
Balansomslutning i tkr	14 523	14 033	14 878	13942	13 884
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	700	700	700	718	736
Fond för yttre underhåll i tkr	594	481	514	413	293

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret har avgifterna på bostadsrätterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 700 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.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	308 500
Årets resultat	-41 953
	266 547

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	120 000
Disposition ur underhållsfond	-5 539
Balanserat resultat	152 086
	266 547

Brf Skålsnäckan 3

Resultaträkning		**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Nettoomsättning	Not 1	**685 646**	**702 226**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-466 780	-297 782
Planerat underhåll		-5 539	-7 271
Fastighetsskatt/avgift		-21 260	-23 990
Avskrivningar	Not 3	-124 394	-114 068
Summa fastighetskostnader		-617 973	-443 111
Rörelseresultat		**67 673**	**259 115**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 442	2 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-123 068	-132 424
Summa finansiella poster		-109 626	-130 217
Årets resultat		**-41 953**	**128 898**
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-120 000	-120 000
Disposition underhållsfond		5 539	7 271
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-114 461	-112 729
Resultat efter fondförändring		**-156 414**	**16 169**

Brf Skålsnäckan 3

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 974 068	10 764 588
Mark		2 792 000	2 792 000
Inventarier	Not 7	3 624	6 248
		13 769 692	13 562 836
Summa anläggningstillgångar		13 769 692	13 562 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göteborg		509 186	441 677
Övriga fordringar	Not 8	601	1 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	21 888	20 705
		531 675	463 969
Kassa och bank			
Handelsbanken		221 968	5 945
		221 968	5 945
Summa omsättningstillgångar		753 643	469 914
Summa tillgångar		**14 523 335**	**14 032 750**

Brf Skålsnäckan 3

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
Bundet eget kapital			
Insatser		9 376 906	8 847 325
Upplåtelseavgifter		1 320 419	0
Underhållsfond		593 565	480 836
		11 290 890	9 328 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		308 500	292 331
Årets resultat		-41 953	128 898
		266 547	421 229
Summa eget kapital		11 557 437	9 749 390
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 850 000	4 150 000
		2 850 000	4 150 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 124	13 971
Skatteskulder		2 661	23 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	89 113	95 399
		115 898	133 360
Summa skulder		2 965 898	4 283 360
Summa eget kapital och skulder		**14 523 335**	**14 032 750**
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.

Nytt regelverk för årsredovisningar
För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt.
Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll.
Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader
Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,80 % 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 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 Skålsnäckan 3

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	643 410	613 116
	Hyror	38 436	87 430
	Övriga intäkter	3 800	1 680
		685 646	**702 226**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	19 617	16 221
	Reparationer	103 530	30 933
	El	10 863	11 408
	Uppvärmning	120 803	102 386
	Vatten	43 193	40 873
	Sophämtning	16 418	14 245
	Övriga avgifter *(fastighetsförsäkring, bevakningskostnader och kabel-tv)*	41 722	39 323
	Förvaltningsarvoden	32 976	30 984
	Övriga driftskostnader	77 658	11 409
		466 780	**297 782**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	121 770	107 469
	Inventarier	2 624	6 599
		124 394	**114 068**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 113	2 190
	Ränteintäkter skattekonto	15	0
	Övriga ränteintäkter	12 314	17
		13 442	**2 207**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	122 686	132 424
	Räntekostnader kortfristiga skulder	382	0
		123 068	**132 424**

Brf Skålsnäckan 3

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	11 617 245	11 505 325
	Årets investeringar	331 250	111 920
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 948 495	11 617 245
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-852 657	-745 188
	Årets avskrivningar	-121 770	-107 469
	Utgående avskrivningar	-974 427	-852 657
	Bokfört värde	**10 974 068**	**10 764 588**
	Taxeringsvärde för Bö 33:3	11 790 000	9 969 000
Not 7	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	81 890	81 890
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 890	81 890
	Ingående avskrivningar	-75 642	-69 043
	Årets avskrivningar	-2 624	-6 599
	Utgående avskrivningar	-78 266	-75 642
	Bokfört värde	**3 624**	**6 248**
Not 8	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	41	26
	Handkassa	560	1 561
		601	**1 587**
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	**21 888**	**20 705**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 847 325		480 836	292 331	128 898
Försäljning lgh	529 581	1 320 419			
Vinstdisp enl. stämmobeslut			112 729	16 169	-128 898
Årets resultat					-41 953
Belopp vid årets slut	**9 376 906**	**1 320 419**	**593 565**	**308 500**	**-41 953**

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	69392	2,50%	2014-01-29	1 100 000	0
Stadshypotek	73182	2,30%	2014-03-03	1 750 000	0
				2 850 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 850 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	2 850 000

Brf Skålsnäckan 3

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 014	6 651
Övriga upplupna kostnader	29 576	36 046
Förutbetalda hyror och avgifter	51 523	52 702
	89 113	**95 399**

Göteborg 8 / 4 2014

Jörgen Jidekrans

Mats Frendberg

Patrik Brunedal

Vår revisionsberättelse har 14.04.08 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 2013.

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 revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing 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 styrelsens uppskattningar 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 2013-12-31 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 2013.

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

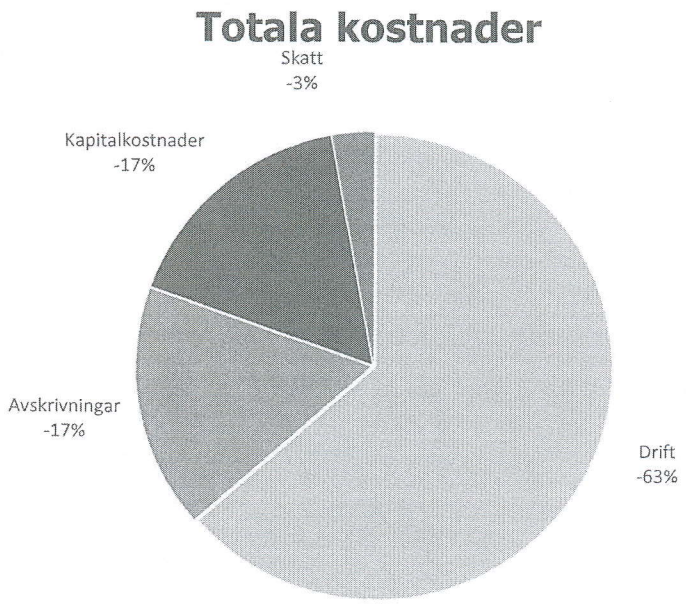
Uttalanden

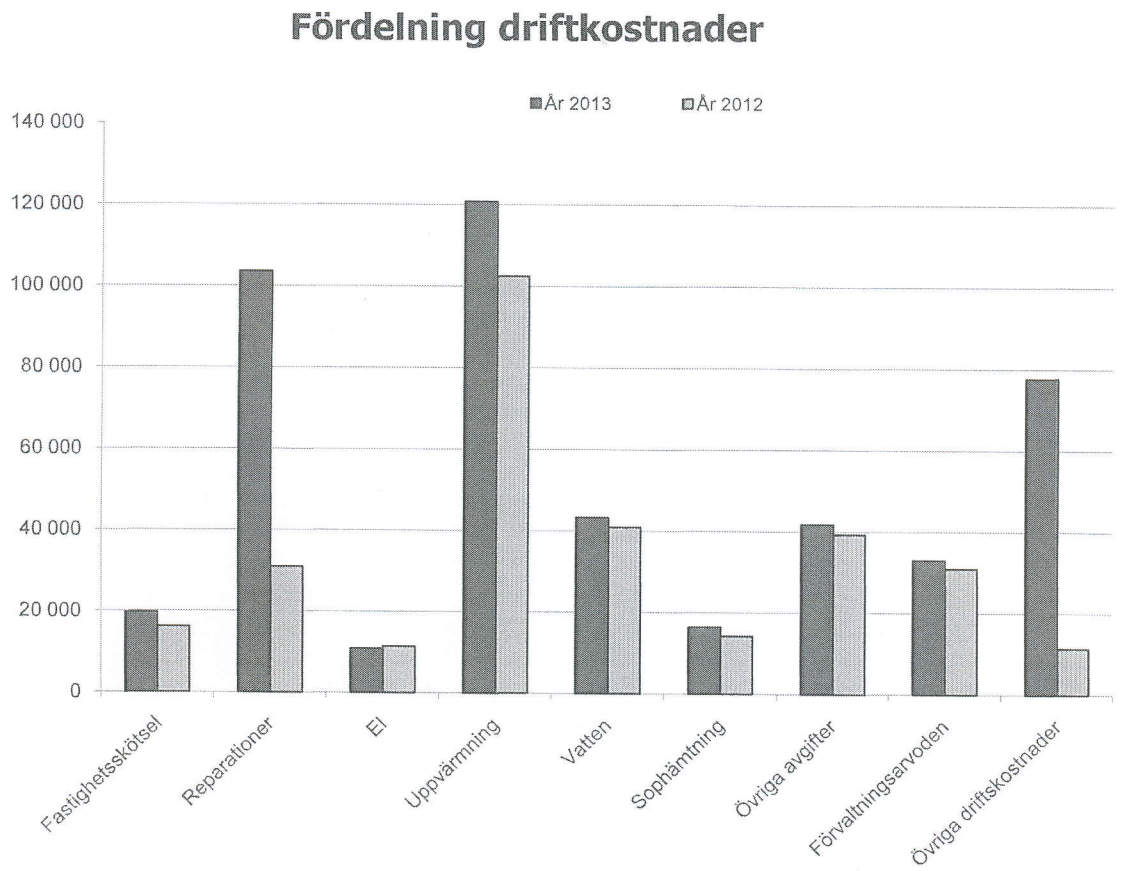
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 8/4 2014

Oscar Linninger
Av föreningen vald revisor

Zeljana Burazer
BoRevision AB


Totala kostnader
Skatt
-3%
Kapitalkostnader
-17%
Avskrivningar
-17%
Drift
-63%


Fördelning driftkostnader
År 2013
År 2012
140 000
120 000
100 000
80 000
60 000
40 000
20 000
0
Fastighetsskötsel
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningsarvoden
Övriga driftskostnader