

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skålnäcken 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annika Björn	Ledamot
Andreas Byberg	Ledamot
Camilla Crafoord	Ledamot
Anne Len Persson	Ledamot
Nicolas Sandberg	Ledamot

Gustaf Johansson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gustaf Johansson, Anne Len Persson och Nicolas Sandberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kristine Edéus	Ordinarie Intern
Joachim Onsell	Suppleant Intern

Valberedning

Johanna Dahlborg
Marcus Haegermark Sammankallande
Lisa Rogbrant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.
Extra föreningsstämma hölls 2019-10-15 med anledning av försäljning av lokal.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GÖTEBORG BÖ 33:7	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

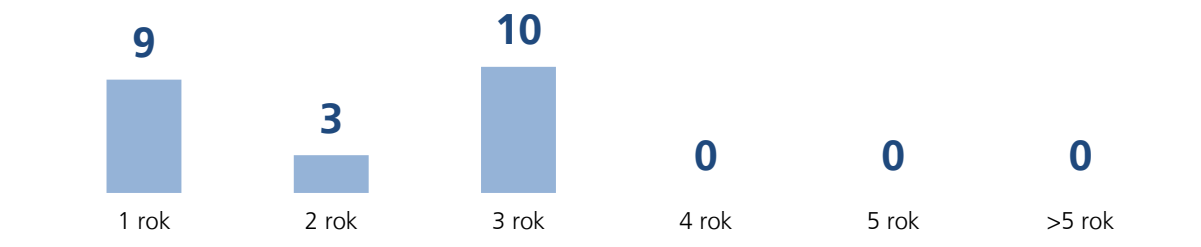
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 194 m², varav 1 151 m² utgör lägenhetsyta och 43 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Wi Thaimassage	43 m ²	20190630

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Altan och grillplats på gården
Balkonger mot innergård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning källare	2019	
Radonkontroll	2018	
Ny gräsmatta	2018	
Besiktning av brandskydd	2018	Görs årligen vid vår- och höststädning
OVK	2018	Obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år.
Cykelgarage uppfört	2018	
Besiktning FV-anläggning	2018	
Besiktning vatten-/avloppsstammar	2018	Relining genomfördes 2008, garantitiden löper ut 2018 varför besiktning behöver göras under 2018
Energideklaration gjord	2018	
Underhållspolning avloppsstammar	2018	
Omläggning av gatusten framsida/innergård	2017	
Dränering på bakgård	2017	
Renovering/nybyggnation av balkonger	2017	Påbörjas feb.2017
Byte av maskiner i tvättstugan	2016	
Nya dagvattenrör och byte av brunnar	2016 - 2017	Påbörjat november 2016
Bytt avloppsrör i källaren	2015	Pga rost och dåligt skick
Montering av snörasskydd, räcke runt taklucka och gångbrygga samt inklädnad av skorstenskrans och utbyte av stosar	2014	
Utvändig målning och renovering av trapphusets balkongdörrar och fönster samt källarfönster och entréport till gården	2013	
Byte av fönster och balkongdörrar	2012	
Konvertering av lokal till två bostadsrätter	2012	
Byte till säkerhetsdörrar	2010	
Installation av fastighetsboxar	2010	
Omställning från stadsgas med framdragen 3fas	2010	
Ommålning av entré och trapphus	2009	
Radiatorventilbyte samt nya termostater och injustering	2009	
Altan och grillplats på gården	2009	
Relining av avloppstammar samt renovering av badrum	2008	
Byte av elstigar och installation av ComHem	2007 - 2008	

Planerat underhåll	År
Renovering av entréport på framsida	2020
Blästring och målning av tak mot gården	2020
Målning lister runt lägenhetsdörrar	2021
Renovering källar-/vindsdörrar	2021
Omläggning av skiffertak mot gatan	2023
Renovering trapphus	2023
Renovering/rengöring av fasad	2023
Byte/renovering hiss	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Egen regi

Övrig information

- Vid eventuellt ombildande av lokal till bostadsrätt (beroende på bygglov) kommer andelstalen att justeras
- Om bygglovet godkänns utökas föreningen till 23 bostadsrätter

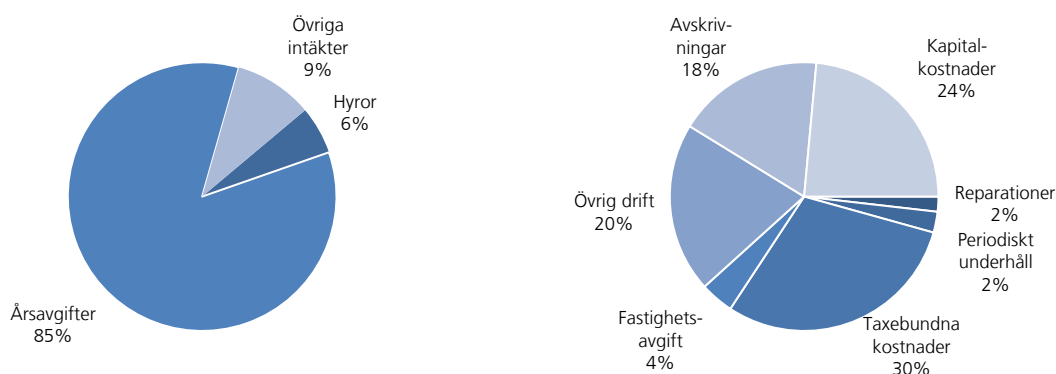
Föreningens ekonomi

- Vid försäljning av lokal planeras amortering av lån under 2020
- Planerat underhåll finansieras med egna medel
- Omförhandling av lån i 2021
- Styrelsen anser att föreningens ekonomi ser god ut framöver

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 775 135	514 770
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 030 356	1 193 416
Finansiella intäkter	0	68
Medlemsinsatser	0	3 510 000
	1 030 356	4 703 484
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	503 445	702 702
Finansiella kostnader	202 068	237 322
Ökning av kortfristiga fordringar	484	1 011
Minskning av långfristiga skulder	2 100 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 831	2 085
	2 807 828	2 443 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	997 663	2 775 135
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 777 472	2 260 365

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hyresgäster av lokal flyttade ut 2019-06-30
- Lokalen säljs till SBG för omvandling till bostadsrätt (vid godkännande av bygglov)
- Målning av golv och väggar i källare och tvättstuga

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	759	767	756	751
Hyror/m ² hyresrättsyta	698	876	1 206	1 097
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 429	8 764	10 148	8 026
Elkostnad/m ² totalyta	44	43	41	39
Värmekostnad/m ² totalyta	97	105	99	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	40	44	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	199	161	223
Soliditet (%)	71	65	57	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	173	102	-2 559	-824
Nettoomsättning (tkr)	1 029	1 058	1 069	1 038

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 151 m² bostäder och 43 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 568 705	0	0	16 568 705
Upplåtelseavgifter	3 986 775	0	0	3 986 775
Kapitaltillskott	540 239	0	0	540 239
Fond för yttre underhåll	145 443	83 322	0	62 121
S:a bundet eget kapital	21 241 162	83 322	0	21 157 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 005 063	-83 322	101 688	-3 023 430
Årets resultat	173 071	173 071	-101 688	101 688
S:a ansamlad förlust	-2 831 993	89 749	0	-2 921 741
S:a eget kapital	18 409 169	173 071	0	18 236 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	173 071
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 921 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 322
summa balanserat resultat	-2 831 993

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 831 993
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 028 577	1 057 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 779	135 516
Summa rörelseintäkter		1 030 356	1 193 416
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-420 843	-553 339
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 120	-125 714
Personalkostnader	Not 6	-18 483	-23 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 772	-151 772
Summa rörelsekostnader		-655 217	-854 474
RÖRELSERESULTAT		375 139	338 942
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 068	-237 322
Summa finansiella poster		-202 068	-237 254
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		173 071	101 688
ÅRETS RESULTAT		173 071	101 688

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 983 154	25 120 926
Inventarier	Not 10	26 833	40 833
Summa materiella anläggningstillgångar		25 009 987	25 161 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 009 987	25 161 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	941 710	618 698
Summa kortfristiga fordringar		941 711	618 698
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		88 377	2 188 377
Summa kassa och bank		88 377	2 188 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 030 088	2 807 076
SUMMA TILLGÅNGAR		26 040 075	27 968 835

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 555 480	20 555 480
Kapitaltillskott		540 239	540 239
Fond för yttre underhåll	Not 12	145 443	62 121
Summa bundet eget kapital		21 241 162	21 157 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 005 063	-3 023 430
Årets resultat		173 071	101 688
Summa fritt eget kapital		-2 831 993	-2 921 741
SUMMA EGET KAPITAL		18 409 169	18 236 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 600 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		5 600 000	5 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 800 000	3 900 000
Leverantörsskulder		40 099	21 041
Skatteskulder		66 518	64 484
Övriga skulder		0	10 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	124 289	136 408
Summa kortfristiga skulder		2 030 906	4 132 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 040 075	27 968 835

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	333 år	333 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Balkonger	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	873 349	831 239
Hyror bostäder	0	36 354
Hyror lokaler	30 000	60 000
Hyror parkering	29 400	28 000
Bredbandsintäkter	62 040	60 967
Elintäkter	28 331	34 503
Avgift andrahandsuthyrning	5 425	6 807
Öresutjämning	32	30
	1 028 577	1 057 900

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	132 880
Återbäring försäkringsbolag	1 779	2 636
	1 779	135 516

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 375
	Hissbesiktning	1 786	1 721
	Myndighetstillsyn	0	2 850
	Gemensamma utrymmen	2 227	1 061
	Gård	495	319
	Serviceavtal	2 780	2 738
	Förbrukningsmateriel	827	733
		8 115	28 797
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 013
	VVS	7 127	0
	Hiss	0	1 993
	Skador/klotter/skadegörelse	8 494	0
		15 621	3 005
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	45 984
	Källare	21 279	0
	VVS	0	24 438
	Mark/gård/utemiljö	0	75 000
		21 279	145 422
	Taxebundna kostnader		
	El	52 864	51 851
	Värme	115 572	125 803
	Vatten	44 195	47 784
	Sophämtning/renhållning	44 405	35 845
		257 036	261 283
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 589	18 584
	Kabel-TV	64 169	63 764
		84 758	82 348
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 034	32 484
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	420 843	553 339
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 356	612
	Juridiska åtgärder	0	11 703
	Föreningskostnader	12 343	1 638
	Förvaltningsarvode	39 520	38 310
	Administration	2 328	5 569
	Korttidsinventarier	2 103	1 717
	Konsultarvode	0	61 775
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 390
		64 120	125 714

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	14 550	18 350
	Sociala kostnader	3 933	5 299
		18 483	23 649
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	39 255	39 255
	Förbättringar	98 517	98 517
	Inventarier	14 000	14 000
		151 772	151 772
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	0	-11 993
		0	-11 993
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 331 197	26 331 197
	Utgående anskaffningsvärde	26 331 197	26 331 197
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 210 270	-1 060 505
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 772	-137 772
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 348 042	-1 198 277
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 983 154	25 120 926
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 679 715	8 679 715
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 260 000	10 619 000
	Taxeringsvärde mark	16 514 000	10 088 000
		27 774 000	20 707 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 400 000	20 400 000
	Lokaler	374 000	307 000
		27 774 000	20 707 000

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 000	70 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 000	70 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 167	-15 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 000	-14 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 167	-29 167
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 833	40 833
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	32 424	31 941
	Klientmedel hos SBC	909 286	586 757
		941 710	618 698
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	62 121	62 121
	Reservering enligt stadgar	83 322	62 121
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-62 121
	Vid årets slut	145 443	62 121

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	4,350 %	3 100 000	3 100 000	2021-09-24
Swedbank	0,920 %	1 800 000	3 100 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,830 %	2 500 000	2 500 000	2023-01-25
Swedbank		0	800 000	
Summa skulder till kreditinstitut		7 400 000	9 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 800 000	-3 900 000	
		5 600 000	5 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 400 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	11 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

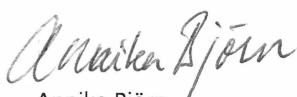
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	18 500	18 500
Sociala avgifter	5 813	5 813
Ränta	21 053	28 756
Avgifter och hyror	78 923	83 339
	124 289	136 408

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Förbättringsmålning av tak mot innergården
- Eventuellt byte av entrédörr och klinker utanför denna

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15,4 2020



Annika Björn
Ledamot



Andreas Byberg
Ledamot



Camilla Crafoord
Ledamot



Anne Len Persson
Ledamot



Nicolas Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21,4 2020



Kristine Edéus
Intern revisor

Revisionsberättelse

Brf Skålnäcken 7

Org. Nr. 769614-3705

Undertecknad, som blivit utsedd till revisor för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Avger följande revisionsberättelse:

Jag har tagit del av räkenskaperna, som avser räkenskapsåret. Räkenskaperna är i sin ordning enligt god revisionssed. Då revisionen inte givit anledning till anmärkning tillstyrker jag att stämman fastställer resultat- och balansräkningen per 2019-12-31 samt ger styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2019-04-21



Kristine Edéus

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE