

# Årsredovisning 2023

## Brf Skörbyhöjden

716422-5638



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skörbyhöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Håbo kommun..

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skörby 5:2.	1992	Håbo Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

På föreningens fastighet finns 23 stycken bostadshus innehållande 46 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgår till 4 834 kvm.

### Lägenhetsfördelning

16 st 3 rum och kök

16 st 4,5 rum och kök

14 st 5,5 rum och kök

### Styrelsens sammansättning

Cecilia Chartomatsidou	Ordförande
Kennet Karlsson	Styrelseledamot
Linda Lerner	Styrelseledamot
Marie Lindberg	Styrelseledamot
Sofie Andreasson	Styrelseledamot
Robert Landberg	Suppleant
Monika Sinimaa	Suppleant

#### Valberedning

Marie-Louise Ljungberg  
Lennert Jongh

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

KPMG AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

#### Utförda historiska underhåll

**2022** ● Målningsarbete, panel- och fönsterbyte, ommålning

**2022** ● Reparation av pannor

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning     Simpleko AB  
renovering                     Ena Bygg och sanering i Enköping

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

2 städdagar

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet är främst de genomförda reparationerna på fastigheten som uppgick till 3,3 Mkr. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde.

Omläggning av lån och splittrade upp dom på 3 lån från 2.

##### Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

Renovering av fasader

Vattenskada

Reparationer av värmepannor

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Ingen andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2024=573 kronor) vid varje pantsättning. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta som bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 758 078	2 747 136	2 747 136	2 747 136
Resultat efter fin. poster	-3 037 088	-2 119 455	-2 028 772	825 153
Soliditet (%)	27	32	34	37
Yttre fond	2 988 490	5 633 014	8 087 386	7 262 233
Taxeringsvärde	73 210 000	73 210 000	73 210 000	54 318 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	568	568	568	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,6	99,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 527	6 619	6 702	6 826
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 527	6 619	6 702	6 826
Sparande per kvm totalyta, kr	159	276	269	293
Energikostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	1,81	1,50	1,56
Räntekänslighet (%)	11,49	11,65	11,79	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Till största delen beror underskottet på de höga renoveringskostnaderna, samt de kraftigt ökade räntorna på våra lån.

Framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras genom att reparationerna nu är klara och inte kommer att belasta 2024 års resultat och vi kommer även se över kostnaderna och vi räknar med något lägre räntekostnad 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 123 000	-	-	6 123 000
Fond, yttre underhåll	5 633 014	-	-2 644 524	2 988 490
Reservfond	2 729 000	-	-	2 729 000
Balanserat resultat	2 855 100	-2 119 455	2 644 524	3 380 169
Årets resultat	-2 119 455	2 119 455	-3 037 088	-3 037 088
<b>Eget kapital</b>	<b>15 220 659</b>	<b>0</b>	<b>-3 037 088</b>	<b>12 183 571</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 380 169
Årets resultat	-3 037 088
<b>Totalt</b>	<b>343 081</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 080 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 208 120
Balanseras i ny räkning	2 471 201
	<b>343 081</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 747 136	2 747 136
Övriga rörelseintäkter	3	10 942	11 594
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 758 078</b>	<b>2 758 730</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 852 369	-3 441 464
Övriga externa kostnader	8	-147 538	-172 163
Personalkostnader	9	-141 337	-128 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 340	-590 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 731 584</b>	<b>-4 332 488</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 973 507</b>	<b>-1 573 759</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 559	37 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 141 141	-582 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 063 582</b>	<b>-545 696</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 037 088</b>	<b>-2 119 455</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 037 088</b>	<b>-2 119 455</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	41 608 519	42 176 863
Maskiner och inventarier	11	22 012	44 008
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 630 531</b>	<b>42 220 871</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 630 531</b>	<b>42 220 871</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 014	5 696
Övriga fordringar	12	78 680	77 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	161 485	163 069
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 179</b>	<b>246 538</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 687 496	5 310 439
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 687 496</b>	<b>5 310 439</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 938 675</b>	<b>5 556 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 569 206</b>	<b>47 777 848</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 123 000	6 123 000
Uppskrivningsfond		2 729 000	2 729 000
Fond för yttre underhåll		2 988 490	5 633 014
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 840 490</b>	<b>14 485 014</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 380 169	2 855 100
Årets resultat		-3 037 088	-2 119 455
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>343 081</b>	<b>735 645</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 183 571</b>	<b>15 220 659</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	9 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	31 552 994	22 697 410
Leverantörsskulder		460 697	173 124
Skatteskulder		49 803	35 959
Övriga kortfristiga skulder		62 945	57 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	259 196	292 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 385 635</b>	<b>23 257 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 569 206</b>	<b>47 777 848</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 973 507</b>	<b>-1 573 759</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	590 340	590 340
	<b>-1 383 167</b>	<b>-983 419</b>
Erhållen ränta	77 559	37 151
Erlagd ränta	-1 174 951	-560 731
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 480 558</b>	<b>-1 506 999</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 641	-5 288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	306 672	-45 833
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 178 527</b>	<b>-1 558 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	21 767	0
Amortering av lån	-466 183	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-444 416</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 622 943</b>	<b>-1 958 120</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 310 439</b>	<b>7 268 559</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 687 496</b>	<b>5 310 439</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skörbyhöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningsstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 9 287 SEK per småhus.

#### Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 528 574 (10 528 574) kronor.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	2 747 136	2 747 136
<b>Summa</b>	<b>2 747 136</b>	<b>2 747 136</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 943	11 594
Övriga intäkter	-1	-0
<b>Summa</b>	<b>10 942</b>	<b>11 594</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Yttre skötsel	4 734	6 357
<b>Summa</b>	<b>4 734</b>	<b>6 357</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande reparationer	52 525	27 871
Planerat underhåll	3 216 382	2 864 154
<b>Summa</b>	<b>3 268 907</b>	<b>2 892 025</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sophämtning	11 812	11 350
<b>Summa</b>	<b>11 812</b>	<b>11 350</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	139 714	123 528
Fastighetsskatt	427 202	408 204
<b>Summa</b>	<b>566 916</b>	<b>531 732</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	70	0
Övriga förvaltningskostnader	38 956	54 955
Revisionsarvoden	28 125	35 594
Ekonomisk förvaltning	69 444	70 020
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	10 943	11 594
<b>Summa</b>	<b>147 538</b>	<b>172 163</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	111 984	100 902
Sociala avgifter	29 353	27 620
<b>Summa</b>	<b>141 337</b>	<b>128 522</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 892 120	57 892 120
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 892 120</b>	<b>57 892 120</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 715 257	-15 146 913
Årets avskrivning	-568 344	-568 344
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 283 601</b>	<b>-15 715 257</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>41 608 519</b>	<b>42 176 863</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 058 000</i>	<i>1 058 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 356 000	43 356 000
Taxeringsvärde mark	29 854 000	29 854 000
<b>Summa</b>	<b>73 210 000</b>	<b>73 210 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	220 000	220 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>220 000</b>	<b>220 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-175 992	-153 996
Avskrivningar	-21 996	-21 996
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-197 988</b>	<b>-175 992</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 012</b>	<b>44 008</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	78 680	77 290
Övriga fordringar	0	483
<b>Summa</b>	<b>78 680</b>	<b>77 773</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 850	5 850
Försäkringspremier	138 274	139 714
Förvaltning	17 361	17 505
<b>Summa</b>	<b>161 485</b>	<b>163 069</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2023-06-08	1,75 %		22 297 410
SBAB	2024-09-10	3,88 %	9 300 000	9 700 000
SBAB	2024-09-09	4,66 %	11 126 497	
SBAB	2024-09-09	4,85 %	11 126 497	
<b>Summa</b>			<b>31 552 994</b>	<b>31 997 410</b>
Varav kortfristig del			31 552 994	22 697 410

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 664 674 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.



**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198	0
Utgiftsräntor	30 070	63 880
Förutbetalda avgifter/hyror	228 928	228 928
<b>Summa</b>	<b>259 196</b>	<b>292 808</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	53 695 000	53 695 000

**NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Slutbesiktning av renovering av fasader

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Cecilia Chartomatsidou  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Kennet Karlsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Linda Maria Lerner  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Lindberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sofie Andreasson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517464262

## Dokument

Brf Skörbyhöjden, 716422-5638 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-05-14 15:52:36 CEST (+0200) av Malin  
Löf (ML1)  
Färdigställt 2024-05-15 12:54:55 CEST (+0200)

## Initierare

Malin Löf (ML1)  
Simpleko  
malin.loof@simpleko.se

## Signerare

Cecilia Chartomatsidou (CC)  
ceciliabouvin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CECILIA CHARTOMATSIDOU"  
Signerade 2024-05-14 18:11:57 CEST (+0200)

Kennet Karlsson (KK)  
kennetkarlsson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNET KARLSSON"  
Signerade 2024-05-14 16:51:30 CEST (+0200)

Linda Maria Lerner (LML)  
linda\_lerner@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Linda Maria Lerner"  
Signerade 2024-05-14 16:59:25 CEST (+0200)

Marie Lindberg (ML2)  
skruttan.68@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE LINDBERG"  
Signerade 2024-05-14 18:23:51 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517464262

Sofie Andreasson (SA)  
*Sofie\_andreasson@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BRITT TANJA SOFIE ANDREASSON"  
Signerade 2024-05-14 17:13:03 CEST (+0200)*

Benjamin Henriksson (BH)  
*benjamin.henriksson@kpmg.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENJAMIN HENRIKSSON"  
Signerade 2024-05-15 12:54:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skörbyhöjden, org. nr 716422-5638

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skörbyhöjden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skörbyhöjden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-15 10:56:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>