

Årsredovisning

2017

Brf Skörbyhöjden

Org nr 716422-5638

Styrelsen för Brf Skörbyhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 1991-12-09.

Föreningens fastighet Skörby 5:2 bebyggdes 1992 och är belägen i Håbo kommun. På fastigheten finns 23 st bostadshus innehållande 46 lägenheter,

Lägenhetsfördelning:

16 st 3 rum och kök

16 st 4,5 rum och kök

14 st 5,5 rum och kök Total bostadsyta: 4834 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på / Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark / 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-30 bestått av:

Ordinarie	Kennet Karlsson Jessica Plan Ann-Mari Eriksson Ulla-Majja Utriainen Peter Fors	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Sven Olof Möller Per Anders Thörnsäter
-------------	---

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Niklas Feiff	Feiff revision och redovisning
-----------	--------------	--------------------------------

Suppleant	Percy Feiff	Feiff revision och redovisning
-----------	-------------	--------------------------------

Valberedning	Jan Stoltz Mathias Eliasson
--------------	--------------------------------

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2017-10-24 avseende friköp av bostadsrätter.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts september 2017.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-02-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 443 313 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 518	2 618	2 857	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	535	808	2 269	0
Soliditet (%)	32,9	32,0	0,0	0,0
Kassalikviditet (%)	691,2	687,0	0,0	0,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	550	550	550	187
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	5 115	4 565	4 015	3 828
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	568	568	0	0
Lån kronor per kvm yta	7 050	7 137	7 220	7 302

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 123 000	2 729 000	4 565 346	2 171 773	807 727
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			550 000	-550 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				807 727	-807 727
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	6 123 000	2 729 000	5 115 346	2 429 500	535 198

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 429 500
	2 729 000
årets vinst	535 198
	5 693 698
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	550 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	5 143 698
	5 693 698

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 518 208	2 617 704
Övriga rörelseintäkter		-9 459	7 000
Summa rörelseintäkter		2 508 749	2 624 704
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-855 152	-649 706
Övriga externa kostnader	5	-114 164	-125 244
Personalkostnader	6	-58 399	-72 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 341	-590 341
Summa rörelsekostnader		-1 618 056	-1 437 845
Rörelseresultat		890 693	1 186 859
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 920	14 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 415	-394 043
Summa finansiella poster		-355 495	-379 132
Resultat efter finansiella poster		535 198	807 727
Resultat före skatt		535 198	807 727
Årets resultat		535 198	807 727

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 018 574	45 586 915
Inventarier, verktyg och installationer	8	154 000	176 000
Summa materiella anläggningstillgångar		45 172 574	45 762 915
Summa anläggningstillgångar		45 172 574	45 762 915
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		40 052	0
Övriga fordringar	9	372 307	9 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	112 615	102 618
Summa kortfristiga fordringar		524 974	112 416
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 736 099	5 427 958
Summa kassa och bank		5 736 099	5 427 958
Summa omsättningstillgångar		6 261 073	5 540 374
SUMMA TILLGÅNGAR		51 433 647	51 303 289

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 123 000	6 123 000
Reservfond		2 729 000	2 729 000
Yttre reparationsfond		5 115 346	4 565 346
Summa bundet eget kapital		13 967 346	13 417 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 429 500	2 171 773
Årets resultat		535 198	807 727
Summa fritt eget kapital		2 964 698	2 979 500
Summa eget kapital		16 932 044	16 396 846
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	33 595 764	34 100 000
Summa långfristiga skulder		33 595 764	34 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	484 524	400 000
Leverantörsskulder		114 895	32 385
Skatteskulder		23 381	73 222
Övriga skulder	13	28 289	12 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	254 750	288 036
Summa kortfristiga skulder		905 839	806 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 433 647	51 303 289

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 747 136	2 747 136
Rabatter årsavgifter bostäder	-228 928	-129 432
Övriga ersättningar och intäkter	540	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 000	7 000
Övriga intäkter ej moms	-13 000	0
	2 508 748	2 624 704

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	443 313	252 530
	443 313	252 530

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Yttre skötsel / Snöröjning	6 568	4 500
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 826	0
Sophämtning	8 597	9 050
Fastighetsförsäkring	102 618	99 576
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	38 865
Försäkringsersättningar	0	-41 045
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	286 230	286 230
	411 839	397 176

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	10 238	38 783
Revisionsarvode	11 875	10 000
Förvaltningsarvode	72 000	22 000
Övriga externa tjänster/kostnader	20 051	50 646
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	3 815
	114 164	125 244

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	47 306	0
Löner/arvode vicevärd	0	51 550
Bilersättningar skattefria	0	259
Sociala avgifter	11 093	12 245
Utbildning	0	8 500
	58 399	72 554

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	62 207 520	62 207 520
Ingående anskaffningsvärden mark	1 058 000	1 058 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 265 520	63 265 520
Ingående avskrivningar	-12 305 205	-11 736 864
Årets avskrivningar	-568 341	-568 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 873 546	-12 305 205
Ingående nedskrivningar	-5 373 400	-5 373 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 373 400	-5 373 400
Utgående redovisat värde	45 018 574	45 586 915
Taxeringsvärden byggnader	23 306 000	23 306 000
Taxeringsvärden mark	14 858 000	14 858 000
	38 164 000	38 164 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 000	220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 000	220 000
Ingående avskrivningar	-44 000	-22 000
Årets avskrivningar	-22 000	-22 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 000	-44 000
Utgående redovisat värde	154 000	176 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	38 174	283
Andra kortfristiga fordringar	0	9 515
Avräkningskonto Klientmedel	334 133	0
	372 307	9 798

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	107 235	102 618
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 380	0
	112 615	102 618

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB 13598444	1,00	2018-08-15	22 380 288	22 400 000
SBAB 10130638	0,94	Rörlig	11 700 000	12 100 000
			34 080 288	34 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-484 524	-400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 657 668 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	53 695 000	53 695 000
	53 695 000	53 695 000

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	14 190	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 092	0
Övriga skulder	3 007	12 800
	28 289	12 800

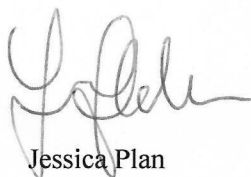
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	51 550
Upplupna sociala avgifter	0	12 245
Upplupna räntekostnader	28 742	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	226 008	194 778
Upplupna räntekostn fastighetslån	0	29 463
	254 750	288 036

Bålsta den 2018-



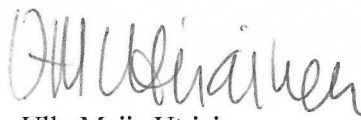
Kennet Karlsson



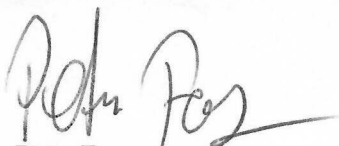
Jessica Plan



Ann-Mari Eriksson



Ulla-Maija Utriainen



Peter Fors

Min revisionsberättelse har lämnats . 24/4-2018



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor