

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skörbyhöjden

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skörbyhöjden, 716422-5638, i Håbo kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har 46 bostadsrätter i småhus på fastigheten Skörby 5:2. Den totala bostadsytan är 4 834 kvm.

Bokförings- och kassarutinerna har handlagts av Upplands Brf Service AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Medlemsinformation

Under året har tio bostadsrätter bytt ägare; hus 10, 12, 13, 18, 20, 22, 31, 32, 34 och hus 40.

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2016-05-24 haft följande sammansättning:

Kennet Karlsson	Ledamot, ordförande
Ann-Marie Eriksson	Ledamot
Peter Fors	Ledamot
Arne Holm	Ledamot
Jessica Plahn	Ledamot
Sven-Olof Möller	Suppleant
Per-Anders Törnsäter	Suppleant

Revisor har under perioden varit Niklas Feiff med Percy Feiff som revisorssuppleant.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2015 hölls 2016-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2016-02-02 för fyllnadsval av styrelseledamöter.

Extra föreningsstämma hölls 2016-04-19 avseende friköp av bostadsrätter.

Sammanlagt har det kallats till 11 styrelsemöten under året, varav samtliga protokollförts.

Händelser under räkenskapsåret

- Utbildning ”Vad det innebär att bo i bostadsrätt” har erbjudits samtliga medlemmar.
- Pannservice och ombyggnad av div. pannor har utförts, för att förebygga vattenläckage.
- Två städdagar har genomförts, med efterföljande förtäring.
- Fortsatt utbildning för styrelsemedlemmar.
- Föreningens lån har villkorsändrats..
- Kostnadsbild avseende eget boende har redovisats.
- Förberedelse och upphandling av ny ekonomisk förvaltare har utförts.

Flerårsöversikt

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	2 625	2 857	2 893	2 894	2 895	2 899
Resultat efter finansiella poster	808	679	610	497	323	359
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	32%	31%	30%	28%	27%	26%
Lån kr/m ²	7 137	7 220	7 302	7 561	7 643	7 747

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 123 000	2 729 000	4 015 346	2 042 343	679 430	15 589 119
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning t underhållsfond			550 000	-550 000		
Ianspråktagande underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				129 430	-679 430	
Årets resultat					807 727	807 727
Belopp vid årets utgång	6 123 000	2 729 000	4 565 346	2 171 773	807 727	16 396 846

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Resultatutjämningsfond	2 729 000 kr
Balanserat resultat	2 171 773 kr
Årets resultat	<u>807 727 kr</u>
	5 708 500 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	550 000 kr
I resultatutjämningsfonden behålles	2 729 000 kr
I ny räkning överföres	<u>2 429 500 kr</u>
	5 708 500 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

RESULTATRÄKNING		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 624 704</u> 2 624 704	<u>2 857 226</u> 2 857 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-400 991	-628 534
Underhållskostnader	Not 3	-252 530	-34 929
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 429	-89 935
Personalkostnader	Not 5	-72 554	-41 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	<u>-590 341</u> -1 437 845	<u>-590 341</u> -1 385 111
Rörelseresultat		1 186 859	1 472 115
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 911	19 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-394 043</u> -379 132	<u>-811 807</u> -792 685
Årets resultat		807 727	679 430

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	45 586 915	46 155 256
Maskiner, inventarier och installationer	Not 7	<u>176 000</u>	<u>198 000</u>
		45 762 915	46 353 256
Summa anläggningstillgångar		45 762 915	46 353 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	9 798	281
Förutbetald försäkringspremie		<u>102 618</u>	<u>83 033</u>
		112 416	83 314
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	<u>5 427 958</u>	<u>4 362 609</u>
		5 427 958	4 362 609
Summa omsättningstillgångar		5 540 374	4 445 923
SUMMA TILLGÅNGAR		51 303 289	50 799 179
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 123 000	6 123 000
Fond för yttre underhåll		<u>4 565 346</u>	<u>4 015 346</u>
		10 688 346	10 138 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Resultatutjämningsfond		2 729 000	2 729 000
Balanserat resultat		2 171 773	2 042 343
Årets resultat		<u>807 727</u>	<u>679 430</u>
		5 708 500	5 450 773
Summa eget kapital		16 396 846	15 589 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>34 100 000</u>	<u>34 100 000</u>
		34 100 000	34 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	800 000
Leverantörsskulder	Not 11	32 385	17 152
Övriga skulder	Not 12	12 800	15 899
Skatteskulder		73 222	47 464
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>288 036</u>	<u>229 545</u>
		806 443	1 110 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 303 289	50 799 179

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2016	2015
Byggnad	100 år	100 år
Fiberinstallation	10 år	10 år

Fastighetsavgift och skatt

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 0,75% av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens skattemässiga underskott var vid årets utgång 10 529 tkr.

Not 1	2016	2015
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 747 136	2 855 226
Återbetalning årsavgift avseende fg år	-129 432	0
Överlåtelseavgifter	7 000	2 000
	<u>2 624 704</u>	<u>2 857 226</u>
Not 2		
Driftskostnader		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Gräsklippare	0	7 900
Skrivare	3 290	0
Bensin	525	0
Brandvarnare	0	1 617
Rengöring ventilation	0	111 928
Fastighetsunderhåll gemensamma ytor	4 500	26 782
	<u>8 315</u>	<u>148 227</u>
<i>Taxebundna kostnader</i>		
Sophämtning	0	103 613
Grovsopor	9 050	7 579
	<u>9 050</u>	<u>111 192</u>
<i>Risikkostnader</i>		
Försäkring	99 576	78 427
Försäkringsersättning	-41 045	0
Övr skador	38 865	4 458
	<u>97 396</u>	<u>82 885</u>
<i>Fastighetsavgift</i>	286 230	286 230
Summa driftskostnader	400 991	628 534

	2016	2015
Not 3		
Underhållskostnader		
Värmepannor	222 837	34 929
Hus utvändigt	17 291	0
Förråd	12 402	0
	<u>252 530</u>	<u>34 929</u>
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Kontorsmtrl, tele och post	13 476	3 634
Revisionsarvode (extern revisor)	10 000	7 500
Förvaltningsarvode	22 000	22 000
Stämmokostnader mm	25 307	5 790
Underhållsplan	0	43 000
Konsultarvoden	36 250	0
Bankavgifter	2 766	2 631
Övriga externa tjänster	6 250	0
Medlemsavgifter	5 380	5 380
	<u>121 429</u>	<u>89 935</u>
Not 5		
Personalkostnader		
Föreningsarvode	51 550	31 492
Bilersättning	259	259
Sociala avgifter arvoden	12 245	7 258
Utbildning	8 500	2 363
	<u>72 554</u>	<u>41 372</u>
Not 6		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	56 834 120	56 834 120
Investeringar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>56 834 120</u>	<u>56 834 120</u>
Ingående avskrivningar	-11 736 864	-11 168 523
Årets avskrivningar enligt plan	-568 341	-568 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 305 205</u>	<u>-11 736 864</u>
Mark	1 058 000	1 058 000
Utgående redovisat värde	45 586 915	46 155 256
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 306 000	23 306 000
Taxeringsvärde mark	14 858 000	14 858 000
	<u>38 164 000</u>	<u>38 164 000</u>
Not 7		
Maskiner, inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	245 156	25 156
Årets inköp (fiber)	0	220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>245 156</u>	<u>245 156</u>
Ingående avskrivningar	-47 156	-25 156
Årets avskrivningar enligt plan	-22 000	-22 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-69 156</u>	<u>-47 156</u>
Utgående redovisat värde	176 000	198 000

Not 8	2016	2015
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	283	281
Övr kortfristig fordran	9 515	0
	<u>9 798</u>	<u>281</u>

Not 9		
Kassa och bank		
Handkassa	1 000	1 000
Handelsbanken Affärskonto	1 196 986	1 946 546
Sparkonto SBAB	4 229 972	2 415 063
	<u>5 427 958</u>	<u>4 362 609</u>

Not 10			
Skulder till kreditinstitut			
Långgivare, nr och räntesats	Villkors- ändringar	Belopp 2016	Belopp 2015
SBAB, 10 13063 8 1,23%	Rörlig	12 100 000	12 500 000
SBAB, 13 59844 4 1,04%	Rörlig	22 400 000	22 400 000
		<u>34 500 000</u>	<u>34 900 000</u>
Avgår kortfristig del		-400 000	-800 000
		<u>34 100 000</u>	<u>34 100 000</u>

Not 11		
Leverantörsskulder		
ICA Kvantum	3 535	0
Kyl & Värmepumpservice	6 065	0
Upplands Boservice	12 402	0
Upplands BRF-Service	9 750	16 750
Tele2	283	0
Handelsbanken	350	402
	<u>32 385</u>	<u>17 152</u>

Not 12		
Övriga skulder		
Övriga skulder	12 800	4 217
Källskatt december	0	6 695
Arbetsgivaravgifter december	0	4 987
	<u>12 800</u>	<u>15 899</u>

Not 13		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	51 550	9 292
Upplupna lagst. sociala avgifter (arvoden)	12 245	2 271
Upplupna räntor, SBAB	29 463	32 714
Förutbetalda avgifter	194 778	185 268
	<u>288 036</u>	<u>229 545</u>

Not 14

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Eventalförpliktelser

2016

53 695 000


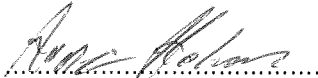
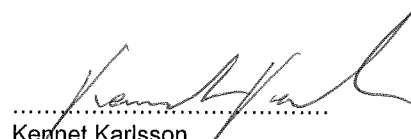

Inga

2015

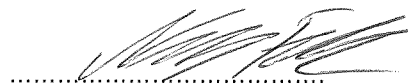
53 695 000

Inga

Bålsta den 19/4 2017


.....
Ann-Marie Eriksson
.....
Peter Fors
.....
Arne Holm
.....
Kennet Karlsson
.....
Jessica Plahn

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 25/4 2017.


.....
Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skörbyhöjden

Org.nr 716422-5638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skörbyhöjden för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skörbyhöjden för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige

och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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, konsolideringsbehov, 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25/4 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor