

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skörbyhöjden

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skörbyhöjden, 716422-5638, i Håbo kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Föreningen har 46 bostadsrätter i småhus på fastigheten Skörby 5:2.

Under året har tre bostadsrätter bytt ägare; hus 18, hus 22 och hus 56.

Sammanlagt har det kallats till 6 styrelsemöten under året, varav samtliga protokollförts.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2012 hölls 2013-05-21.

Bokförings- och kassarutinerna har handlagts av Upplands Brf Service AB.

Bostadsrättsföreningen Skörbyhöjden har inte haft några anställda.
Ersättning till styrelse har utgivits under perioden med 20 133 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa med försäkringsnummer 25-0352517.

Verksamhet 2013

- Beslut har fattats om renovering av soprummet.
- Nya filter till tilluftsdonen har delats ut.
- Radonmätning har skett i samtliga bostadsrätter.
- Skörbybladet har utkommit med fyra nummer.
- Städagar har ägt rum vår och höst, senast med grilllunch för deltagarna.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 21 maj 2013:

Rolf Aastrup	Ledamot, ordförande
Olle Bergsten	Ledamot
Benny Johansson	Ledamot
Pedram Parsa	Ledamot
Sanna Sjögren	Ledamot
Jenny Fremdling	Suppleant

Fr.o.m. den 21 maj 2013:

Rolf Aastrup	Ledamot, ordförande
Olle Bergsten	Ledamot
Sanna Sjögren	Ledamot
Erika Axelsson	Ledamot
Niklas Aspling	Suppleant
Kennet Karlsson	Suppleant

Revisor

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

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil framför allt beroende på det låga ränteläget.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 309 693 kr
Årets resultat	<u>496 766 kr</u>
	1 806 459 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	187 000 kr
I ny räkning överföres	<u>1 619 459 kr</u>
	1 806 459 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar. Denna årsredovisning har 8 sidor.

RESULTATRÄKNING**1 JANUARI-31 DECEMBER**

	2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 891 256	2 891 256
Övriga intäkter	<u>3 000</u>	<u>4 000</u>
SUMMA INTÄKTER	2 894 256	2 895 256
RÖRELSENS KOSTNADER		
	Not 1	
Förbrukningsmaterial	-25 083	-32 208
Reparationer	-146 573	-26 714
Taxebundna kostnader	-143 217	-116 734
Fastighetsförsäkring	-62 941	-129 351
Fastighetsavgift	-248 070	-248 070
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-41 961	-39 748
Personalkostnader	<u>-26 039</u>	<u>-26 541</u>
	-693 884	-619 366
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
	Not 2	
Byggnader	<u>-400 000</u>	<u>-500 000</u>
	-400 000	-500 000
RÖRELSERESULTAT	1 800 372	1 775 890
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 466	27 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 337 072</u>	<u>-1 480 558</u>
	-1 303 606	-1 452 630
ÅRETS RESULTAT	496 766	323 260

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2013	2012
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	<u>47 291 938</u>	<u>47 691 938</u>
		47 291 938	47 691 938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 291 938	47 691 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Årsavgiftsfordringar		0	9 216
Skattkonto		196	173
Övrig kortfristig fordran		300	0
Förutbetalad försäkringspremie		<u>71 726</u>	<u>62 941</u>
		72 222	72 330
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Not 4	
Handelsbanken Fond Lux Ränta		<u>1 146 517</u>	<u>1 146 517</u>
		1 146 517	1 146 517
KASSA OCH BANK			
Handkassa		1 000	1 000
Handelsbanken Affärskonto		1 113 469	712 853
Sparkonto SBAB		<u>1 559 340</u>	<u>1 525 896</u>
		2 673 809	2 239 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 892 548	3 458 596
SUMMA TILLGÅNGAR		51 184 486	51 150 534
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital		Not 5	
Inbetalda insatser		6 123 000	6 123 000
Fond för yttre underhåll		<u>3 641 346</u>	<u>3 454 346</u>
		9 764 346	9 577 346
Fritt eget kapital			
Resultatutjämningsfond		2 729 000	2 729 000
Dispositionsfond		1 309 693	1 173 433
Årets resultat		<u>496 766</u>	<u>323 260</u>
		4 535 459	4 225 693
SUMMA EGET KAPITAL		14 299 805	13 803 039
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>35 400 000</u>	<u>35 400 000</u>
		35 400 000	35 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld		1 147 566	1 547 566
Leverantörsskulder	Not 7	21 234	96 954
Övriga kortfristiga skulder		0	300
Skatteskulder		16 839	16 839
Personliga skatter		5 290	6 703
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	Not 8	<u>293 752</u>	<u>279 133</u>
		1 484 681	1 947 495
SUMMA EGET KAPITAL			
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		51 184 486	51 150 534

	2013	2012
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	53 695 000	53 695 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen.

Inga redovisningsprinciper har ändrats från föregående år.

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett så kallat k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed budget för 2014.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och sker enligt föreningens amortering av lån .

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

NOT 1	2013	2012
Fastighetsskötsel / Förbrukningsmaterial		
Förbrukningsinventarier	800	9 980
Filter till värmeanläggning	5 593	0
Övrigt förbrukningsmaterial	0	235
Radonmätning	0	11 788
Fastighetsunderhåll gemensamma ytor	<u>18 690</u>	<u>10 205</u>
	25 083	32 208
Reparationer		
Underhåll V/A	3 691	0
Värmepannor	136 768	26 714
Elinstallationer	713	0
Underhåll utvändigt	<u>5 401</u>	<u>0</u>
	146 573	26 714
Taxebundna kostnader		
Sophämtning	135 017	107 916
Grovsopor	<u>8 200</u>	<u>8 818</u>
	143 217	116 734
Riskkostnader		
Försäkring	62 941	56 448
Vattenskador	<u>0</u>	<u>72 903</u>
	62 941	129 351
Fastighetsavgift	248 070	248 070

	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	5 168	2 445
Revisionsarvode (extern revisor)	6 638	6 438
Förvaltningsarvode	22 000	22 000
Bankavgifter	3 025	3 735
Medlemsavgifter	<u>5 130</u>	<u>5 130</u>
	41 961	39 748
Personalkostnader		
Föreningsarvode	20 133	19 900
Bilersättning	259	388
Sociala avgifter arvoden	<u>5 647</u>	<u>6 253</u>
	26 039	26 541
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	445 814	371 296
ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Löner och andra ersättningar och sociala kostnader		
Följande ersättningar har utbetalats		
Styrelsearvode	20 133	19 900
NOT 2		
BYGGNADER OCH MARK		
Vid årets början	<u>57 892 120</u>	<u>57 892 120</u>
Utgående anskaffningsvärde	57 892 120	57 892 120
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-10 200 182	-9 700 182
Årets avskrivningar (amortering lån)	<u>-400 000</u>	<u>-500 000</u>
	-10 600 182	-10 200 182
Planenligt restvärde	47 291 938	47 691 938
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 070 000	21 070 000
Taxeringsvärde mark	<u>12 006 000</u>	<u>12 006 000</u>
	33 076 000	33 076 000
NOT 3		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Vid årets början	25 156	25 156
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	25 156	25 156
Akkumulerad avskrivning		
Vid årets början	-25 156	-25 156
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-25 156	-25 156
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

NOT 4	2013	2012
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Räntefond Handelsbanken Lux Ränta*	<u>1 146 517</u>	<u>1 146 517</u>
	1 146 517	1 146 517

*Fonden är värderad till anskaffningsvärdet.

Marknadsvärdet respektive år: 1 368 409 1 351 113

NOT 5	2012	Förändring under året	Enligt beslut på stämma	2013
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Insatskapital	6 123 000			6 123 000
Fond för yttre underhåll	<u>3 454 346</u>		187 000	<u>3 641 346</u>
Summa bundet kapital	9 577 346			9 764 346
Fritt eget kapital				
Resultatutjämningsfond	2 729 000			2 729 000
Dispositionsfond	1 173 433		136 260	1 309 693
Årets resultat	<u>323 260</u>	496 532	-323 260	<u>496 532</u>
Summa fritt eget kapital	4 225 693			4 535 225
Summa eget kapital	13 803 039			14 299 571

NOT 6	Villkorsänd- ringsdag	2013	2012
SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
Långgivare och nr	Räntesats 131231		
SBAB, 10 13063 8	2,93%	Rörlig	13 000 000
SBAB, 13 59844 4	3,87%	2015-08-14	22 400 000
SBAB, 13 59843 6	2,83%	Rörlig	<u>1 547 566</u>
Summa skulder till kreditinstitut		36 547 566	36 947 566
Avgår kortfristig del		<u>-1 147 566</u>	<u>-1 547 566</u>
		35 400 000	35 400 000

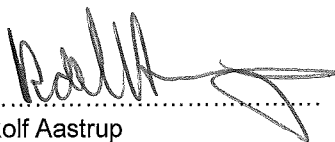
NOT 7		2013	2012
LEVERANTÖRSSKULDER			
Byggtech		5 401	66 378
Kyl & Värmepumpsservice		3 359	0
Upplands BRF-Service		12 000	30 000
Handelsbanken		<u>474</u>	<u>576</u>
		21 234	96 954

NOT 8

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013	2012
Upplupna arvoden	4 866	0
Upplupna lagst. sociala avgifter (arvoden)	5 647	6 692
Upplupna räntor, SBAB	109 737	116 128
Förutbetalda avgifter	<u>173 502</u>	<u>156 313</u>
	293 752	279 133

Bålsta den 10/4 2014



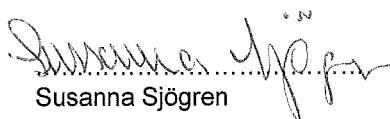
Rolf Aastrup



Erika Axelsson

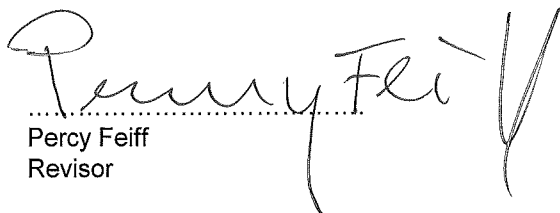


Olle Bergsten



Susanna Sjögren

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 26/5 2014.

Percy Feiff
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skörbyhöjden
Org.nr 716422-5638

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Skörbyhöjden för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skörbyhöjden för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

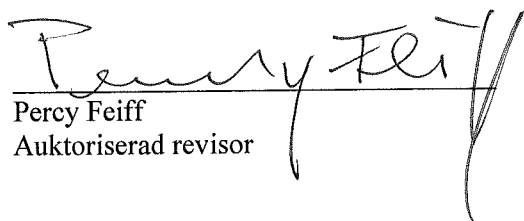
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 2/5 2014


Percy Feiff
Auktoriserad revisor