

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Skörbyhöjden

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skörbyhöjden, 716422-5638, i Håbo kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – december 2012.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### **Fastighet**

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

Under året har sju bostadsrätter bytt ägare; hus 1, hus 2, hus 5, hus 24, hus 27, hus 28 och hus 52.

Sammanlagt har det kallats till 8 styrelsemöten under året, varav samtliga protokollförts.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2011 hölls 2012-05-07.

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 19 900 kronor.

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

#### **Verksamhet 2012**

- Åtgärdsplan för fasaderna ( beslutat 2012 genomförs 2013 )
- 2 st gästparkeringsplatser a'3 fordon vardera har iordningställt
- Radonmätning har genomförts och redovisats
- Skörbybladet har utkommit med tre nummer.
- Städ dagar har ägt rum vår och höst.

**Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 9 maj 2012:

Olle Bergsten	Ledamot, ordförande fr.o.m. 2012-02-22
Annukka Ojala	Ledamot, ordförande t.o.m. 2012-02-07
Pedram Parsa	Ledamot
Jenny Fremdling	Suppleant t.o.m. 2012-02-07, därefter ledamot

Fr.o.m. den 9 maj 2012:

Rolf Aastrup	Ledamot, ordförande fr.o.m. 2012-10-03.
Olle Bergsten	Ledamot, ordförande t.o.m. 2012-10-03.
Benny Johansson	Ledamot
Pedram Parsa	Ledamot
Sanna Sjögren	Ledamot
Jenny Fremdling	Suppleant

**Revisor**

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

**Ekonomi**

Föreningens ekonomi har varit stabil under året trots något stigande räntor.

**Förslag till vinstdisposition**

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 173 433 kr
Årets resultat	<u>323 260 kr</u>
	1 496 693 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	187 000 kr
I ny räkning överföres	<u>1 309 693 kr</u>
	1 496 693 kr

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>			
<b>1 JANUARI-31 DECEMBER</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 891 256	2 891 256
Övriga intäkter		<u>4 000</u>	<u>8 000</u>
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 895 256</b>	<b>2 899 256</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 1		
Förbrukningsmaterial		-32 208	-164
Reparationer		-26 714	-78 359
Taxebundna kostnader		-116 734	-113 537
Fastighetsförsäkring		-129 351	-68 480
Fastighetsavgift		-248 070	-237 960
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-39 748	-43 890
Personalkostnader		<u>-26 541</u>	<u>-27 691</u>
		<b>-619 366</b>	<b>-570 081</b>
<b>AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader	Not 2	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
		<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 775 890</b>	<b>1 829 175</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 928	2 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 480 558</u>	<u>-1 472 081</u>
		<b>-1 452 630</b>	<b>-1 469 681</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>323 260</b>	<b>359 494</b>

<b>BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 2	<u>47 691 938</u>	<u>48 191 938</u>
		<b>47 691 938</b>	<b>48 191 938</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 691 938</b>	<b>48 191 938</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Årsavgiftsfordringar		9 216	90 505
Skattekonto		173	117
Förutbetalad försäkringspremie		62 941	56 448
Upplupen inkomstränta		<u>0</u>	<u>2 300</u>
		<b>72 330</b>	<b>149 370</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 4		
Handelsbanken Fond Lux Ränta		<u>1 146 517</u>	<u>1 146 517</u>
		<b>1 146 517</b>	<b>1 146 517</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Handkassa		1 000	100
Handelsbanken Affärskonto		712 853	1 787 743
Sparkonto SBAB		<u>1 525 896</u>	<u>0</u>
		<b>2 239 749</b>	<b>1 787 843</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 458 596</b>	<b>3 083 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 150 534</b>	<b>51 275 668</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Not 5			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 123 000	6 123 000
Fond för yttre underhåll		<u>3 454 346</u>	<u>3 267 346</u>
		<b>9 577 346</b>	<b>9 390 346</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Resultatutjämningsfond		2 729 000	2 729 000
Dispositionsfond		1 173 433	1 000 939
Årets resultat		<u>323 260</u>	<u>359 494</u>
		<b>4 225 693</b>	<b>4 089 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 803 039</b>	<b>13 479 779</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>35 400 000</u>	<u>36 947 566</u>
		<b>35 400 000</b>	<b>36 947 566</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		1 547 566	500 000
Leverantörsskulder	Not 7	96 954	30 698
Övriga kortfristiga skulder		300	380
Skatteskulder		16 839	6 729
Personalens källskatt		6 703	8 280
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	Not 8	<u>279 133</u>	<u>302 236</u>
		<b>1 947 495</b>	<b>848 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 150 534</b>	<b>51 275 668</b>
<b>AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			

	2012	2011
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		
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.

**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.

<b>NOT 1</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Fastighetsskötsel / Förbrukningsmaterial</b>		
Förbrukningsinventarier	9 980	0
Övrigt förbrukningsmaterial	235	164
Radonmätning	11 788	0
Fastighetsunderhåll gemensamma ytor	<u>10 205</u>	<u>0</u>
	<b>32 208</b>	<b>164</b>
<b>Reparationer</b>		
Underhåll V/A	0	27 600
Värmepannor	26 714	13 639
Ventilation	0	34 000
Underhåll övrigt	<u>0</u>	<u>3 120</u>
	<b>26 714</b>	<b>78 359</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Sophämtning	107 916	107 915
Grovsopor	<u>8 818</u>	<u>5 622</u>
	<b>116 734</b>	<b>113 537</b>
<b>Riskkostnader</b>		
Försäkring	56 448	55 154
Vattenskador	<u>72 903</u>	<u>13 326</u>
	<b>129 351</b>	<b>68 480</b>
<b>Fastighetsavgift</b>	<b>248 070</b>	<b>237 960</b>

	2012	2011
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	2 445	6 914
Revisionsarvode (extern revisor)	6 438	6 250
Förvaltningsarvode	22 000	22 000
Bankavgifter	3 735	3 596
Medlemsavgifter	<u>5 130</u>	<u>5 130</u>
	<b>39 748</b>	<b>43 890</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Föreningsarvode	19 900	20 950
Bilersättning	388	378
Sociala avgifter arvoden	<u>6 253</u>	<u>6 363</u>
	<b>26 541</b>	<b>27 691</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>371 296</b>	<b>332 121</b>
<b>ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
<b>Löner och andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Följande ersättningar har utbetalats		
Styrelsearvode	19 900	20 950
<b>NOT 2</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
Vid årets början	<u>57 892 120</u>	<u>57 892 120</u>
Utgående anskaffningsvärde	<b>57 892 120</b>	<b>57 892 120</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-9 700 182	-9 200 182
Årets avskrivningar (amortering lån)	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
	<b>-10 200 182</b>	<b>-9 700 182</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>47 691 938</b>	<b>48 191 938</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 070 000	18 572 000
Taxeringsvärde mark	<u>12 006 000</u>	<u>13 156 000</u>
	<b>33 076 000</b>	<b>31 728 000</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
Vid årets början	25 156	25 156
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	<b>25 156</b>	<b>25 156</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Vid årets början	-25 156	-25 156
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<b>-25 156</b>	<b>-25 156</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 4</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
Räntefond Handelsbanken Lux Ränta*	<u>1 146 517</u>	<u>1 146 517</u>
	<b>1 146 517</b>	<b>1 146 517</b>

\*Fonden är värderad till anskaffningsvärdet.  
Marknadsvärdet respektive år:

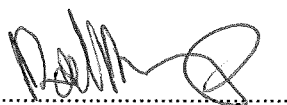
1 351 113	1 316 425
-----------	-----------

<b>NOT 5</b>	<b>2011</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Enligt beslut på stämma</b>	<b>2012</b>
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatskapital	6 123 000			6 123 000
Fond för yttre underhåll	<u>3 267 346</u>		187 000	<u>3 454 346</u>
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>9 390 346</b>			<b>9 577 346</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Resultatutjämningsfond	2 729 000			2 729 000
Dispositionsfond	1 000 939		172 494	1 173 433
Årets resultat	<u>359 494</u>	323 260	-359 494	<u>323 260</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 089 433</b>			<b>4 225 693</b>
 <b>Summa eget kapital</b>	 <b>13 479 779</b>			 <b>13 803 039</b>

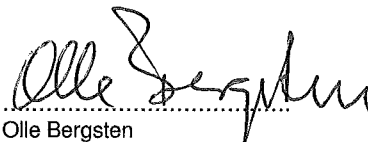
<b>NOT 6</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkorsänd- ringsdag</b>		
<b>Långivare och nr</b>	<b>Räntesats 121231</b>		
SBAB, 10 13063 8	3,37%	13 000 000	13 000 000
SBAB, 13 59844 4	3,87%	22 400 000	22 400 000
SBAB, 13 59843 6	3,34%	<u>1 547 566</u>	<u>2 047 566</u>
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 947 566</b>	<b>37 447 566</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>		<u>-1 547 566</u>	<u>-500 000</u>
		<b>35 400 000</b>	<b>36 947 566</b>

NOT 7	2012	2011
<b>LEVERANTÖRSSKULDER</b>		
Byggtech	66 378	0
Kyl & Värmepumpsservice	0	8 953
Upplands BRF-Service	30 000	21 000
Handelsbanken	<u>576</u>	<u>745</u>
	<b>96 954</b>	<b>30 698</b>
<b>NOT 8</b>		
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna arvoden	0	1 400
Upplupna lagst. sociala avgifter (arvoden)	6 692	8 890
Upplupna räntor, SBAB	116 128	125 832
Förutbetalda avgifter	<u>156 313</u>	<u>166 114</u>
	<b>279 133</b>	<b>302 236</b>

Båsta den 8/5 2013



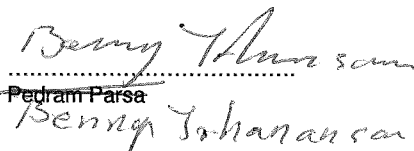
Rolf Aastrup



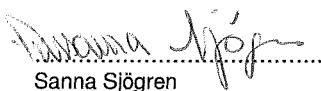
Olle Bergsten



Pedram Parsa

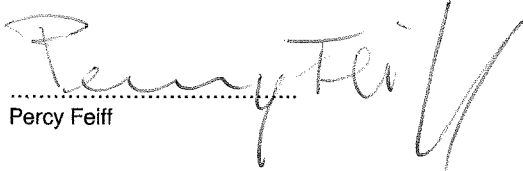


~~Pedram Parsa~~  
Benny Johansson



Sanna Sjögren

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 14/5 2013.



Percy Feiff



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skörbyhöjden

Org.nr 716422-5638

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Skörbyhöjden för år 2012.

### *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 den 31 december 2012 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 år 2012.

#### *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 revisions sed 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.

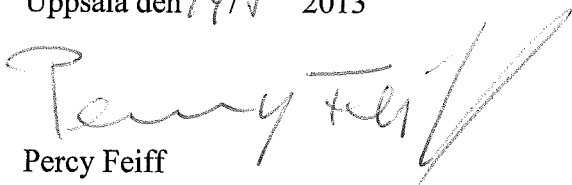
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 14/5 2013



Percy Feiff

Auktoriserad revisor