

Brf Skärholmshöjden
Ekholmsvägen 206
127 45 Skärholmen

Årsredovisning
för
Brf Skärholmshöjden

769620-5835

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Skärholmshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisor

Ordinarie ledamöter:

Elka Draganova
Davood Pourzare
Berty Revend
Stauroula Savvidou
Iwona Sporny

Suppleant:

Ibrahim Mazaheri

Revisor:

Per Gustafsson, auktoriserad revisor på KPMG

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Stockholm Harholmen 8. Föreningen har följande adresser Ekholmsvägen 206-210, 218-222, 224-228 och 230-234. Fastigheten är byggd 1968 och består av 150 bostadslägenheter varav 88 lägenheter var bostadsrätter per 2013-12-31 och 62 lägenheter varav hyresrätter vid samma tillfälle.

Total lägenhetsarea: 12 066 kvm
Antal medlemmar: 111 stycken

Taxeringsvärde: 96 871 000 kr
varav mark 34 871 000 kr
varav byggnad 62 000 000 kr

Lägenhetsfördelning

Antal rum	2 RoK	3 RoK	4 RoK
Antal lägenheter	39	75	36

Lokaler och parkeringsplatser

Typ	Lokaler	Parkeringsplatser
Antal	13	19

Till parkeringsplatserna finns det en kö som administreras av föreningens styrelse.

Överlåtelser

Det har under räkenskapsåret skett 3 upplåtelser samt 12 överlåtelser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Restate sköter föreningens ekonomiska förvaltning medan Jensen Drift & Underhåll ansvarar för föreningens löpande fastighetsskötsel.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen kommer under 2014 genomföra en underhållsplan samt inventering av hyresrätterna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-846 756
årets förlust	-311 750
	-1 158 506
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	290 613
I anspråktagande av fond för yttre underhåll	-283 500
i ny räkning överföres	-1 165 619
	-1 158 506

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

P

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-06-28 -2012-12-31 (7 mån)
Rörelsens intäkter	1	8 487 337	4 022 079
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-1 295 577	-458 141
Reparationer	3	-538 722	-110 654
Periodiskt underhåll	4	-283 500	-184 641
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-3 516 087	-1 732 895
Övriga driftskostnader	6	-237 038	-90 563
Fastighetsskatt	7	-230 210	-121 177
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-461 451	-443 828
Styrelsekostnader	9	-187 743	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-196 325	-100 045
Summa rörelsens kostnader		-6 946 652	-3 241 943
Rörelseresultat		1 540 684	780 136
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	56 771	22 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 909 205	-1 476 968
Summa resultat från finansiella poster		-1 852 434	-1 454 470
Resultat efter finansiella poster		-311 750	-674 334
Resultat före skatt		-311 750	-674 334
Årets resultat		-311 750	-674 334

19

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	108 454 810	108 651 135
Pågående arbeten		0	210 600
		108 454 810	108 861 735

Summa anläggningstillgångar

108 454 810 **108 861 735**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	14	1 184 602	85 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	204 838	136 199
		1 389 440	221 269

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	16	3 335 501	4 995 240
		4 724 941	5 216 509

SUMMA TILLGÅNGAR

113 179 751 **114 078 244**

P

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

56 289 000

54 439 900

Fond för yttre underhåll

172 422

0

Upplåtelseavgifter

3 705 600

748 900

60 167 022

55 188 800

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

-846 756

0

Årets resultat

-311 750

-674 334

-1 158 506

-674 334

Summa eget kapital

59 008 516

54 514 466

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

52 780 635

52 780 635

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

270 233

965 639

Skatteskulder

230 210

0

Övriga kortfristiga skulder

19

0

5 009 800

Förutbetalda avgifter och hyror

20

470 856

372 643

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

419 302

435 062

Summa kortfristiga skulder

1 390 601

6 783 144

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

113 179 751

114 078 244

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

52 781 000

52 781 000

52 781 000

52 781 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

p

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges.

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Avskrivning görs enligt avskrivningsplan med 1 % per år med ett beräknat restvärde på 75 % efter 100 år.
-----------	--

Mark	Ingen avskrivning
------	-------------------

Avsättning för fond till yttre underhåll görs med ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	2 887 137	1 391 904
Hyror bostäder	4 391 395	2 302 709
Hyror lokaler	547 321	279 458
Hyror p-platser	45 600	23 460
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	48 310	24 420
Öresutjämning	246	128
Övriga intäkter	556 352	0
Debiterad indrivning	10 976	0
	8 487 337	4 022 079

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Fastighetsskötsel entrepr	146 538	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	215 156	202 830
Städning entreprenad	323 879	208 717
Mattvätt	1 855	3 691
Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 270	42 903
Fastighetssk gård enl bes	94 700	0
Städning enl beställning	115 128	0
Hissbesiktning	32 660	0
Bevakning	85 873	0
Snöröjning (inkl. sandning)	158 874	0
Gård	13 284	0
Serviceavtal	77 360	0
	1 295 577	458 141

Not 3 Reparationer

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Installationer	0	11 477
Elinstallationer	875	950
Hiss	70 223	23 660
Lås	9 175	31 250
Soprum	128 109	20 623
VVS	12 745	2 694
Konsult	0	20 000
Hyseslägenheter	42 697	0
Lokaler	107 890	0
Gemensamma utrymmen	30 861	0
Portar	8 592	0
Tvättstuga	34 088	0
Källare	48 125	0
Ventilation	3 592	0
Fasad	26 125	0
Skadegörelse	15 625	0
	538 722	110 654

Not 4 Periodiskt underhåll

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Hyseslägenhet	0	184 641
Installationer	283 500	0
	283 500	184 641

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Elkostnad	521 829	321 268
Värmekostnader	2 504 182	1 037 979
Vattenkostnader	58 872	181 473
Sophämtning	47 788	58 344
Grovsopor	383 416	98 131
Snöröjning	0	35 700
	3 516 087	1 732 895

P

Not 6 Övriga driftskostnader

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Fastighetsförsäkring	197 857	90 563
Kabel-TV	39 181	0
	237 038	90 563

Not 7 Fastighetsskatt

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Fastighetsskatt	230 210	121 177
	230 210	121 177

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Datakommunikation	67 975	50 356
Styrelsemöte/årsmöte	5 046	403
Arvode förvaltningsavtal	148 921	176 703
Teknisk förvaltning enligt beställning	34 067	22 032
Administration	16 856	14 265
Korttidsinventarier	0	10 757
Konsultkostnader	0	164 725
Föreningsavgift	8 618	4 587
Förbrukningsinventarier	42 019	0
Förbrukningsmaterial	2 566	0
Annonsering	600	0
Kreditupplysning	1 688	0
Påminnelser/krav	11 115	0
Överlåtelseavgif brf	23 262	0
Pantsättningsavgif brf	24 365	0
P-platsbyten	445	0
Telekommunikation	4 831	0
Avg juridiska åtgärder	25 499	0
Revisionsarvoden-extern	35 250	0
Föreningsstämma	5 312	0
Förvaltningskostnader övrigt	3 015	0
	461 450	443 828

P

Not 9 Styrelsekostnader

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Styrelsearvode	142 858	0
Arbetsgivaravgifter	44 885	0
	187 743	0

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Avskrivning byggnader	196 325	100 045
	196 325	100 045

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Ränta omsättningstillgångar	34 188	22 402
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	6 763	95
Ränteintäkter	15 820	0
	56 771	22 497

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012-06-28 -2012-12-31
Låneräntor	1 908 203	1 026 872
Ränta revers	0	449 300
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 002	796
	1 909 205	1 476 968

p

Not 13 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 751 180	0
Årets anskaffning	0	108 751 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 751 180	108 751 180
Ingående avskrivningar	-100 045	
Årets avskrivningar	-196 325	-100 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 370	-100 045
Utgående redovisat värde	108 454 810	108 651 135
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	57 474 000
Taxeringsvärden mark	34 871 000	22 118 000
	96 871 000	79 592 000

Not 14 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	633 682	85 070
Avgifter och hyror avräkning	550 920	0
	1 184 602	85 070

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda kostnader	170 650	136 199
Upplupna ränteintäkter	34 188	0
	204 838	136 199

Not 16 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea transaktionskonto	2 495 105	2 670 663
Nordea sparkonto	840 397	2 324 577
	3 335 502	4 995 240

P

Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 439 900	748 900			-674 334
Ökning av insatskapital	1 849 100	2 956 700			
Yttre fond			172 422	-172 422	
Disposition av föregående års resultat:				-674 334	674 334
Årets resultat					-311 750
Belopp vid årets utgång	56 289 000	3 705 600	172 422	-846 756	-311 750

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea	4,550	10 000 000	10 000 000
Nordea	3,790	20 000 000	20 000 000
Nordea	2,975	22 780 635	22 780 635
		52 780 635	52 780 635

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Revers	0	-4 728 300
Övriga kortfristiga skulder	0	-281 500
Revers lgh 95	556 100	0
	556 100	-5 009 800

Not 20 Förutbetalda avgifter och hyror

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	470 845	372 812
Restbelopp avgifter och hyror	12	-169
	470 857	372 643

P

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	257 942	273 077
Övriga upplupna kostnader	136 360	161 985
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
	419 302	435 062

p

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 27 aug 2014

Iwona Sporny

Iwona Sporny

Stavroula Savidou

Stavroula Savidou



Berty Revend



Elka Draganova



Davood Pourzare

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-08-27



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden, org. nr 769620-5835

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för år 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 Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjdens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat för räkenskapsåret. 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för år 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 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 ersättningskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 augusti 2014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor