

# Bostadsrättsföreningen Skrovat

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Skrovet**  
769621-0835  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

82

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skrovat, 769621-0835, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i bostadsrättsföreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens byggnader, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar minst en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kent Jansson	Ordförande	2020
Johan Zakrisson	Ledamot	2020
Per Hultman	Ledamot	2020
Sara Svensson	Ledamot	2021
Sofia Stensson	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Linnea Börjesson	Suppleant	2021
Michael Wendel	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Peter Olsson	Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
--------------	------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Emelie Vetso	2020
Östen Rosvall	2020

#### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skrovet 7 i Malmö kommun med därpå tre flerbostadshus i sju våningar samt vind med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 2010. Fastighetens adress är Isbergs gata 4-10 i Malmö.

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt. I fastigheten finns gemensamma utrymmen i form av brf-lokal/övernattningslägenhet och takterass.

Föreningen hyr f.n 77 parkeringsplatser i närliggande parkeringshus av Wihlborgs Skrovet AB. Föreningen och Wihlborgs delar på intäkterna från nio gästparkeringsplatser på tvärgata.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	49	40	12

Total tomtarea:	4411 kvm
Total bostadsarea:	7158 kvm
Total lokalarea:	190 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bryggans Bageri och café	39 kvm
Grytan i Dockan	43 kvm
Sax and the city	41 kvm
SP Trade AB	67 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-26 av Gunnar Karlsen Sverige AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Skrovet 2-6:s avseende park med kommunikationsytor, belysning samt dagvattenanläggning, plantering och cykeluppställningsplatser.

Föreningens fastighet och fastigheten Skrovet 2 skall delta i gemensamhetsanläggning avseende förbindelsevägar, parkering, dagvattenanläggning och planteringar.

Föreningens fastighet och fastigheten Skrovet 6 skall delta i gemensamhetsanläggning avseende gemensamma behov av förbindelsevägar, parkering, dagvattenanläggning och plantering, samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

### Väsentliga servitut

Malmö Skrovet ga:2 - Kommunikationsytor, planteringar, lekanläggning, cykelplatser, dagvattenanläggning, belysningsarmatur med tillhörande ledningar.

Malmö Skrovet ga:4 - Parkering, plantering, in- och utfart.

Malmö Skrovet ga:5 - Parkering, plantering, in- och utfart.

92

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Telia Sverige

E.on

E.on

Ragn-Sells

Firesafe Protection

HR Björkmans Entrémattor

Kone

Bredablick Förvaltning

Bredband / TV / Telefoni

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Avfallshantering

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal mattor

Serviceavtal hissar

Serviceavtal värme och ventilation

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 107 297 kr och planerat underhåll för 79 063 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Problem med avloppet i lägenhet på Isbergs Gata 6 anmäldes i slutet av förra verksamhetsåret och har åtgärdas.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-11-21 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 998 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 136 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under hösten 2019 fick brf Skrovet en ny hyresgäst, Kungsgatans Gryta, när restaurang Spill lämnade föreningen. Under augusti överläts Våningen & Villan hyresavtalet till SP Trade AB / xBaht. Positivt att alla 4 lokalerna är uthyrda.

Energideklaration genomförd och gäller till 2029.

Leverantör till Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) har bytts från Anticimex till Firesafe Protection AB.

Telias utrustning för bredband, TV och telefoni är uppgraderad.

Dörrar till miljörummen är utbytta.

Tvätt av fasad och betongplattor är utfört.

Offerter för utbyte av portkodssystem till entrédörrar har lämnats av tre leverantörer. Att genomföra byte planeras till 2020.

Offerter för byte till gemensam el har lämnats av tre leverantörer. Att genomföra byte planeras till 2020 under förutsättning att beslut tas på årsstämman 2020.

Två av föreningens lån med Handelsbanken förföll 1:e september och ny långivare är SBAB.

Belysning under skärmtaken är utbytta till LED belysning.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar per 2019-12-31: 5 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 155 medlemmar.  
19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 153 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Ingen förändring av årsavgifterna har beslutats för 2020 .

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	5 691	5 566	5 716	5 679
Resultat efter finansiella poster	-1 163	-1 700	-1 493	-2 045
Förändring av underhållsfond	919	882	456	285
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	360	-140	493	112
Soliditet %	75	75	75	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	572	561	561	561
Driftskostnad, kr / kvm	287	287	268	258
Ränta, kr / kvm	237	277	280	339
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	136	133	62	39
Lån, kr / kvm	9 688	9 824	9 959	10 231
Snittränta (%)	2,44	2,82	2,81	3,31

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

10

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>224 210 000</b>	<b>2 884 921</b>	<b>-7 638 800</b>	<b>-1 699 716</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 699 716	1 699 716
Avsättning till underhållsfond		998 000	-998 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-79 062	79 062	
Årets resultat				-1 163 366
<b>Vid årets slut</b>	<b>224 210 000</b>	<b>3 803 859</b>	<b>-10 257 454</b>	<b>-1 163 366</b>


## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 338 516
Årets resultat före fondförändring	-1 163 366
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-998 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 062
Summa över/underskott	-11 420 820

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-11 420 820**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 149 991	5 035 053
Övriga rörelseintäkter	3	541 102	531 179
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 691 093</b>	<b>5 566 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 292 859	-2 434 827
Övriga externa kostnader	7	-257 879	-231 996
Personalkostnader	8	-122 244	-119 451
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 442 146	-2 442 146
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 115 128</b>	<b>-5 228 420</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>575 965</b>	<b>337 812</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 739 494	-2 037 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 739 331</b>	<b>-2 037 528</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 163 366</b>	<b>-1 699 716</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 163 366</b>	<b>-1 699 716</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	285 655 321	288 097 467
Summa materiella anläggningstillgångar		285 655 321	288 097 467
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>285 655 321</b>	<b>288 097 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26 435	1 840
Övriga fordringar		229 205	44 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	299 977	510 053
Summa kortfristiga fordringar		555 617	556 849
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>2 580 452</b>	<b>2 140 774</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 136 069</b>	<b>2 697 623</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>288 791 390</b>	<b>290 795 090</b>

90

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		224 210 000	224 210 000
Underhållsfond		3 803 859	2 884 921
Summa bundet eget kapital		228 013 859	227 094 921
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 257 454	-7 638 800
Årets resultat		-1 163 366	-1 699 716
Summa fritt eget kapital		-11 420 820	-9 338 516
<b>Summa eget kapital</b>		<b>216 593 039</b>	<b>217 756 405</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	50 500 258	71 186 825
Summa långfristiga skulder		50 500 258	71 186 825
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	20 688 834	997 068
Leverantörsskulder		198 721	258 711
Skatteskulder		33 379	17 779
Övriga skulder		124 077	37 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	653 082	540 819
Summa kortfristiga skulder		21 698 093	1 851 860
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>288 791 390</b>	<b>290 795 090</b>

P2

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	575 965	337 812
Avskrivningar	2 442 146	2 442 146
	<b>3 018 111</b>	<b>2 779 958</b>
Erhållen ränta	163	257
Erlagd ränta	-1 739 494	-2 037 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 278 780</b>	<b>742 430</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 231	29 976
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	154 468	-217 170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 434 479</b>	<b>555 236</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-994 801	-997 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-994 801</b>	<b>-997 068</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>439 678</b>	<b>-441 832</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 140 774</b>	<b>2 582 606</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 580 452</b>	<b>2 140 774</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 094 739	4 014 551
Hyror lokaler	351 913	313 877
Hyror p-platser/garage	703 339	706 625
<b>Summa</b>	<b>5 149 991</b>	<b>5 035 053</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
KabelTVavgifter/Bredband	282 473	282 480
Vatten	128 315	130 384
El	10 176	-
Debiterad fastighetsskatt	34 970	31 081
Övernattningslägenhet	32 250	28 500
Överlåtelse - och andrahandsuthyrningsavgifter	16 985	14 704
Övriga intäkter	35 933	20 101
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-	23 929
<b>Summa</b>	<b>541 102</b>	<b>531 179</b>

RO

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 399	39 606
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 463	49 619
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 106	5 046
VA & sanitet, installationer	7 708	26 905
Värme, installationer	4 475	2 131
Ventilation, installationer	13 241	30 505
El, installationer	1 896	806
Hiss	-	13 312
Övriga installationer	1 261	819
Huskropp	29 403	4 738
Vattenskador	2 344	56 834
<b>Summa</b>	<b>107 297</b>	<b>230 321</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	95 819
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	79 063	-
<b>Summa</b>	<b>79 063</b>	<b>95 819</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av garageplatser	236 919	206 548
Fastighetsskatt/-avgift	112 556	105 166
Teknisk förvaltning	327 346	307 936
Besiktningkostnader	3 155	49 341
Snöröjning	23 391	15 221
Serviceavtal	72 762	68 009
Förbrukningsmaterial	9 370	24 428
Övriga utgifter för köpta tjänster	67 367	55 090
El	297 989	307 040
Uppvärmning	211 895	233 492
Vatten och avlopp	228 730	198 916
Avfallshantering	128 080	138 435
Försäkringar	89 589	84 516
Systematiskt brandskyddsarbete	24 131	14 255
Samfälligheter	29 000	35 000
Bredband	241 835	262 910
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 384	2 384
<b>Summa</b>	<b>2 106 499</b>	<b>2 108 687</b>

80

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 118	9 215
Kontorsmateriel och trycksaker	378	412
Tele och post	6 621	6 904
Förvaltningskostnader	179 504	181 855
Revision	15 855	15 360
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1 840	-
Jurist- och advokatkostnader	1 643	6 250
Bankkostnader	3 399	1 604
IT-tjänster	1 935	1 207
Övriga externa tjänster	14 922	800
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 640	7 490
Övriga externa kostnader	21 025	900
<b>Summa</b>	<b>257 879</b>	<b>231 996</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	95 000	91 000
<b>Summa</b>	<b>95 000</b>	<b>91 000</b>
Sociala avgifter	27 244	28 451
<b>Summa</b>	<b>122 244</b>	<b>119 451</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	2 442 146	2 442 146
<b>Summa</b>	<b>2 442 146</b>	<b>2 442 146</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	237 455 837	237 455 837
-Mark	63 420 000	63 420 000
	<u>300 875 837</u>	<u>300 875 837</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>300 875 837</b>	<b>300 875 837</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-12 778 370	-10 336 224
	<u>-12 778 370</u>	<u>-10 336 224</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 442 146	-2 442 146
	<u>-2 442 146</u>	<u>-2 442 146</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 220 516</b>	<b>-12 778 370</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>285 655 321</b>	<b>288 097 467</b>
Varav		
Byggnader	222 235 321	224 677 467
Mark	63 420 000	63 420 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	185 000 000	162 000 000
Lokaler	3 894 000	3 369 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>188 894 000</b>	<b>165 369 000</b>
Varav byggnader	125 754 000	118 594 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	63 123	261 976
Förutbetalda kostnader	236 854	248 077
<b>Summa</b>	<b>299 977</b>	<b>510 053</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 580 452	2 140 774
<b>Summa</b>	<b>2 580 452</b>	<b>2 140 774</b>

92



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 688 834	997 068
Förfaller 2-5 år från balansdagen	50 500 258	3 988 272
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	67 198 553
<b>Summa</b>	<b>71 189 092</b>	<b>72 183 893</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	71 189 092	72 183 893
<b>Summa</b>	<b>71 189 092</b>	<b>72 183 893</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek x		Lånet löst	9 542 893	-	9 542 893	-
Stadshypotek 0,99%		2020-09-01	20 588 667	-	144 000	20 444 667
Stadshypotek x		Lånet löst	21 588 667	-	21 588 667	-
Stadshypotek 4,07%		2021-09-01	20 463 666	-	644 000	19 819 666
SBAB 0,55%		2022-08-09	-	15 487 379	25 000	15 462 379
SBAB 0,57%		2021-08-09	-	15 487 380	25 000	15 462 380
<b>Summa</b>			<b>72 183 893</b>	<b>30 974 759</b>	<b>31 969 560</b>	<b>71 189 092</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	122 221	119 592
Upplupna räntekostnader	28 863	-
Förutbetalda intäkter	382 709	299 503
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna driftskostnader	103 289	105 724
<b>Summa</b>	<b>653 082</b>	<b>540 819</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag/branscher just nu en minskad efterfrågan. Styrelsen konstaterar att föreningens hyresintäkter från lokaler kommer påverkas negativt under 2020 som en följd av detta.

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	77 790 000	77 790 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>77 790 000</b>	<b>77 790 000</b>

PO

## Underskrifter

Malmö, 2020-03-27



Kent Jansson  
Styrelseordförande



Per Hultman



Johan Zakrisson



Sara Svensson



Sofia Stensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07  
Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skrovet, 769621-0835

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrovet för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

PO

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Skrovet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7 april 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

