

Bostadsrättsföreningen Skrovat

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Skrovet
769621-0835
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skrovet, 769621-0835, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	2022
Johan Zakrisson	Ledamot	2022
Linnea Börjesson	Ledamot	2022
Sara Svensson	Ledamot	2021
Sofia Stensson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Jan Kristiansen	Suppleant	2022
Maria Wirén	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Peter Olsson	Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
--------------	------------------	----------------------	------

Valberedning

Monica Wihlborg	2021
Jonas Svensson	2021

Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials:

- Top right: A stylized signature.
- Middle right: The number "15".
- Bottom left: A circular stamp with a cross inside.
- Bottom left: The initials "KJ".
- Bottom right: A stylized signature.

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 Chocolateria och café AB	39 kvm
Kungsgatans Gryta AB	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 cykeluppsamlingsplatser.

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.

AZ
AB
9
SS
S
S

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
Skellefteå Kraft
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 252 319 kr och planerat underhåll för 964 705 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 2020-09-25 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 513 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

PO SJ
SS
dB
g

Styrelsens ord

Avtal har tecknats med Bryggans Chokolatteria och Café AB 2020-11-01 när Bryggans Café lämnade förningen

Under augusti har nytt 3-års avtal har tecknas med SP Trade AB /xBaht. Positivt att alla 4 lokalerna är uthyrda

Nedsatt hyra med 50% har lämnats under 3 månader till lokaler inom service och som har haft minskad försäljning under Corona pandemins första fas. Från länsstyrelsen har föreningen fått tillbaka 25%

Utbyte av portkodssystem till entrédörrar har genomförts och dörröppnings automatik har kopplats in. Cykel-förråds dörren kompletterades med dörrstängare

Gemensam el har installerats och el abonnemang har tecknats med Skellefteå Kraft

Uppdaterad underhållsplan är genomförd med aktiviteter 2020-2070 och gäller t o m 2030

Nytt lån med 3-års bindningstid har tecknats med Handelsbanken

Gården har utökats med nya café möbler, bord och fyra stolar

Radonmätning är genomförd med bra och godkänt resultat

Lufffilter till lägenheterna har beställts och alla boende har fått tillgång till nya filter

Cykelrensning har genomförts och 15 st cyklar kunde rensas ut

Utbyte av värmepump efter motorhaveri. Reservdelar saknades till utgående modell varför ny värmepump med ackumulatortank monterades

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar per 2020-12-31: 3 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 153 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 152 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 med +2% att gälla fr o m 2021-01-01.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a circled 'E', 'SS', 'SS', 'SS', and 'SS'.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 603	5 691	5 566	5 716
Resultat efter finansiella poster	-1 798	-1 163	-1 700	-1 493
Förändring av underhållsfond	548	919	882	456
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	96	360	-140	493
Soliditet %	75	75	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	572	572	561	561
Driftskostnad, kr / kvm	295	287	287	268
Ränta, kr / kvm	156	237	277	280
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	206	136	133	62
Lån, kr / kvm	9 552	9 688	9 824	9 959
Snittränta (%)	1,63	2,44	2,82	2,81

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	224 210 000	3 803 859	-10 257 453	-1 163 366
Disposition enligt föreningsstämma			-1 163 366	1 163 366
Avsättning till underhållsfond		1 513 000	-1 513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-964 705	964 704	
Årets resultat				-1 797 919
Vid årets slut	224 210 000	4 352 154	-11 969 115	-1 797 919

Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 420 820
Årets resultat före fondförändring	-1 797 919
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 513 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	964 705
Summa över/underskott	-13 767 034

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-13 767 034**

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

RO SS

 SS
 dsj 19

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 050 601	5 149 991
Övriga rörelseintäkter	3	552 433	541 102
Summa rörelseintäkter		5 603 034	5 691 093
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 388 785	-2 292 859
Övriga externa kostnader	7	-303 454	-257 879
Personalkostnader	8	-119 994	-122 244
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 442 147	-2 442 146
Summa rörelsekostnader		-6 254 380	-5 115 128
Rörelseresultat		-651 346	575 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		600	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 173	-1 739 494
Summa finansiella poster		-1 146 573	-1 739 331
Resultat efter finansiella poster		-1 797 919	-1 163 366
Årets resultat		-1 797 919	-1 163 366

12
AB
9
SS
RO
SS

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

283 213 174

285 655 321

Summa materiella anläggningstillgångar

283 213 174

285 655 321

Summa anläggningstillgångar

283 213 174

285 655 321

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-

26 435

Övriga fordringar

82 668

229 205

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

309 656

299 977

Summa kortfristiga fordringar

392 324

555 617

Kassa och bank

12

2 808 926

2 580 452

Summa omsättningstillgångar

3 201 250

3 136 069

SUMMA TILLGÅNGAR

286 414 424

288 791 390

PO 52
55
AB 19

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

224 210 000

224 210 000

Underhållsfond

4 352 154

3 803 859

Summa bundet eget kapital

228 562 154

228 013 859

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 969 115

-10 257 454

Årets resultat

-1 797 919

-1 163 366

Summa fritt eget kapital

-13 767 034

-11 420 820

Summa eget kapital

214 795 120

216 593 039

Långfristiga skulder

Fastighetslån

13,14

35 244 836

50 500 258

Summa långfristiga skulder

35 244 836

50 500 258

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

13,14

34 941 414

20 688 834

Leverantörsskulder

602 375

198 721

Skatteskulder

22 905

33 379

Övriga skulder

143 858

124 077

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

663 916

653 082

Summa kortfristiga skulder

36 374 468

21 698 093

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

286 414 424

288 791 390

RO 88
SS
JAS 17

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-651 346	575 965
Avskrivningar	2 442 147	2 442 146
	1 790 801	3 018 111
Erhållen ränta	600	163
Erlagd ränta	-1 147 173	-1 739 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	644 228	1 278 780
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	163 293	1 231
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	423 795	154 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 231 316	1 434 479
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 002 842	-994 801
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 002 842	-994 801
Årets kassaflöde	228 474	439 678
Likvida medel vid årets början	2 580 452	2 140 774
Likvida medel vid årets slut	2 808 926	2 580 452

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

PO SS
SS
01/12/19

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 094 795	4 094 739
Hyror lokaler	325 971	351 913
Hyror p-platser/garage	629 835	703 339
Summa	5 050 601	5 149 991

KO SS
SS
dub 19

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
KabelTVavgifter/Bredband	282 480	282 473
Vatten	98 365	128 315
El	-	10 176
Debiterad fastighetsskatt	43 032	34 970
Övernattningsslägenhet	28 750	32 250
Överlåtelse - och andrahandsuthyrningsavgifter	32 324	16 985
Övriga intäkter	33 492	35 933
Försäkringsersättningar	33 990	-
Summa	552 433	541 102

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	1 869	-
Armatyrer, gemensamma utrymmen	-	25 399
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 352	20 463
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 039	1 106
VA & sanitet, installationer	11 171	7 708
Värme, installationer	9 724	4 475
Ventilation, installationer	59 188	13 241
El, installationer	20 642	1 896
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 388	-
Hiss	29 215	-
Övriga installationer	17	1 261
Huskropp	34 469	29 403
Markytor	9 370	-
Vattenskador	49 874	2 344
Summa	252 319	107 297

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	321 788	79 063
Värme, installationer	289 965	-
El, installationer	352 952	-
Summa	964 705	79 063

PO SR
SS
dip 19

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av garageplatser	234 163	236 919
Fastighetsskatt/-avgift	115 338	112 556
Teknisk förvaltning	338 247	327 346
Besiktningkostnader	3 335	3 155
Snöröjning	13 685	23 391
Serviceavtal	82 613	72 762
Förbrukningsmaterial	10 575	9 370
Övriga utgifter för köpta tjänster	85 380	67 367
El	182 849	297 989
Uppvärmning	295 864	211 895
Vatten och avlopp	236 893	228 730
Avfallshantering	136 450	128 080
Försäkringar	102 130	89 589
Systematiskt brandskyddsarbete	15 667	24 131
Samfälligheter	33 833	29 000
Bredband	281 286	241 835
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 453	2 384
Summa	2 171 761	2 106 499

Not 7 Övriga kostnader

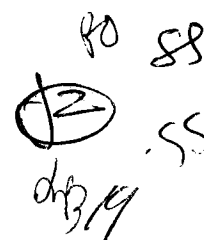
	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 045	3 118
Kontorsmateriel och trycksaker	413	378
Tele och post	6 830	6 621
Förvaltningskostnader	171 769	179 504
Revision	17 166	15 855
Självrisker vid skada	9 400	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	1 840
Jurist- och advokatkostnader	14 739	1 643
Bankkostnader	2 779	3 399
IT-tjänster	1 330	1 935
Övriga externa tjänster	63 544	14 922
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 790	7 640
Övriga externa kostnader	2 650	21 025
Summa	303 454	257 879

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	94 600	95 000
Summa	94 600	95 000
Sociala avgifter	25 394	27 244
Summa	119 994	122 244

RO SS

 2019

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	2 442 147	2 442 146
Summa	2 442 147	2 442 146

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	237 455 837	237 455 837
-Mark	63 420 000	63 420 000
	300 875 837	300 875 837
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	300 875 837	300 875 837
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 220 516	-12 778 370
	-15 220 516	-12 778 370
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 442 147	-2 442 146
	-2 442 147	-2 442 146
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 662 663	-15 220 516
Redovisat värde	283 213 174	285 655 321
<i>Varav</i>		
Byggnader	219 793 174	222 235 321
Mark	63 420 000	63 420 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	185 000 000	185 000 000
Lokaler	3 894 000	3 894 000
Totalt taxeringsvärde	188 894 000	188 894 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>125 754 000</i>	<i>125 754 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	48 928	63 123
Förutbetalda kostnader	260 728	236 854
	309 656	299 977

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 808 926	2 580 452
Summa	2 808 926	2 580 452

RO SS
B 19 SS

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 941 414	20 688 834
Förfaller 2-5 år från balansdagen	35 244 836	50 500 258
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	70 186 250	71 189 092

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	70 186 250	71 189 092
Summa	70 186 250	71 189 092

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,60%	2023-09-01	20 444 667	-	158 842	20 285 825
Stadshypotek	4,07%	2021-09-01	19 819 666	-	644 000	19 175 666
SBAB	0,55%	2022-08-09	15 462 379	-	100 000	15 362 379
SBAB	0,57%	2021-08-09	15 462 380	-	100 000	15 362 380
Summa			71 189 092	-	1 002 842	70 186 250

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 323	122 221
Upplupna räntekostnader	28 676	28 863
Förutbetalda intäkter	381 960	382 709
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Upplupna driftskostnader	111 957	103 289
Summa	663 916	653 082

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

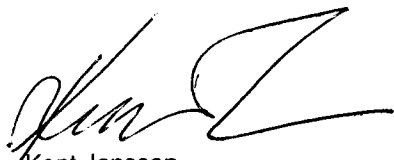
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	77 790 000	77 790 000
Summa ställda säkerheter	77 790 000	77 790 000

Handwritten notes and signatures:

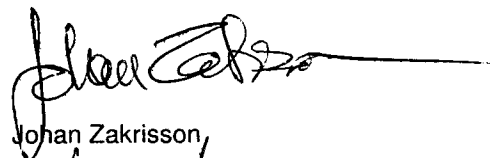
PO
SS
19-SS
HB

Underskrifter

Malmö, 2021-05-19



Kent Jansson
Styrelseordförande



Johan Zakrisson



Linnea Börjesson

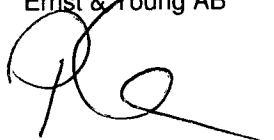


Sara Svensson



Sofia Stensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skrovet, 769621-0835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrovet för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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.

10



Building a better
working world

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 2020 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 revisionssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 20 maj 2021

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 ianspråk tas 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

