

Brf Skrovet

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Skrovet
769621-0835
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

ks



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skrovet, 769621-0835, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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	2024
Johan Zakrisson	Ledamot	2024
Linnea Börjesson	Ledamot	2024
Maria Wirén	Ledamot	2023
Saranda Enston	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Kristofer Arwidsson	Suppleant	2023
Eva Ahlgren	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Karin Svensson	Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Karin Hansson
Gösta Bredenmark

Firmateckning

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



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 2011. Fastighetens adress är Isbergs gata 4-10 (jämma nummer) 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
Vina Food & Sushi 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. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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.

KS

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
Brunata
Firesafe Protection
HR Björkmans Entrémattor
Kone
Assemblin
Anticimex
Tormax Sverige
Telia Sverige

Bredband / TV / Telefoni
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Avfallshantering
Mätning El/Varmvatten
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal mattor
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värme och ventilation
Serviceavtal skadedjur
Serviceavtal portar
Serviceavtal kabeltv/Bredband

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 196 733 kr och planerat underhåll för 164 811 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-25 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 580 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 214 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022, samt extra föreningsstämma 11 oktober 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden månadsvis.

Styrelsens ord

Styrelsens genomförda aktiviteter under verksamhetsåret

Uppgraderat bokningssystemet för gästrummet
Genomfört cykelrensning
Spindelsanering och prickning av mås ägg har utförts av Anticimex
Byte av varmvattenmätare slutfört. Visat sig att styrelsen måste hantera uppdatering inloggningsuppgifter
Byte av armaturer till LED belysning i miljörum, cykelförråd och vindsutrymme
Nytt avtal tecknat med Telia för TV, telefoni och bredband. Installation mars -23
Extra stämma hållen för diskussion och beslut om solcellsprojekt
Beställt solpanels projekt för leverans mars - juni 2023
Genomgång och beslut om föreningens leverantörsavtal
Beställt reparation av hängrännor som läcker. Risk för halka på trottoar
Ordnat Lucia glögg för boende
OVK genomfört för lokalerna
Översyn av utemiljön med stöd av trädgårdsgruppen

KS

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar per 2022-12-31: 3 st. (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 147 medlemmar.

26 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 148 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 10 % att gälla fr o m 2023-01-01.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	6 405	6 060	5 603	5 691
Resultat efter finansiella poster*	-551	-768	-1 798	-1 163
Förändring av underhållsfond	1 415	1 451	548	919
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	476	223	96	360
Sparande kr / kvm	280	240	219	185
Soliditet (%)	76	75	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	595	584	572	572
Lokalhyra kr / kvm	1 982	1 896	1 716	1 852
Driftskostnad, kr / kvm	433	360	295	287
Energikostnad, kr / kvm	211	166	97	101
Ränta, kr / kvm	71	115	156	237
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	214	210	206	136
Lån, kr / kvm	9 102	9 409	9 552	9 688
Räntekänslighet (%)	16	17	17	17
Snittränta (%)	0,78	1,22	1,63	2,44

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och 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.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster sedan slutet av 2020.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

KS



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	224 210 000	5 803 188	-15 218 068	-768 278
Disposition enligt föreningsstämma			-768 278	768 278
Avsättning till underhållsfond		1 580 000	-1 580 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-164 811	164 811	
Årets resultat				-551 071
Vid årets slut	224 210 000	7 218 377	-17 401 535	-551 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 986 346
Årets resultat före fondförändring	-551 071
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 580 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	164 811
Summa över/underskott	-17 952 606

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-17 952 606**

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

KS



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 373 040	5 196 147
Övriga rörelseintäkter	3	1 031 933	864 100
Summa rörelseintäkter		6 404 973	6 060 247
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 546 344	-3 176 787
Övriga externa kostnader	7	-262 844	-244 865
Personalkostnader	8	-184 806	-122 617
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 442 146	-2 442 146
Summa rörelsekostnader		-6 436 140	-5 986 415
Rörelseresultat		-31 167	73 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 660	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 564	-842 335
Summa finansiella poster		-519 904	-842 110
Resultat efter finansiella poster		-551 071	-768 278
Årets resultat		-551 071	-768 278

KS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	278 328 882	280 771 028
Summa materiella anläggningstillgångar		278 328 882	280 771 028
Summa anläggningstillgångar		278 328 882	280 771 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		590	-
Övriga fordringar		78 695	110 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	593 746	520 808
Summa kortfristiga fordringar		673 031	630 993
Kassa och bank	12	3 395 606	3 284 631
Summa omsättningstillgångar		4 068 637	3 915 624
SUMMA TILLGÅNGAR		282 397 519	284 686 652

KS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		224 210 000	224 210 000
Underhållsfond		7 218 377	5 803 188
Summa bundet eget kapital		231 428 377	230 013 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 401 535	-15 218 068
Årets resultat		-551 071	-768 278
Summa fritt eget kapital		-17 952 606	-15 986 346
Summa eget kapital		213 475 771	214 026 842
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	46 156 046	52 929 135
Summa långfristiga skulder		46 156 046	52 929 135
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	20 723 089	16 209 747
Leverantörsskulder		406 843	304 191
Skatteskulder		92 177	8 615
Övriga skulder		105 293	99 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 438 300	1 108 409
Summa kortfristiga skulder		22 765 702	17 730 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 397 519	284 686 652

ES

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-31 167	73 832
Avskrivningar	2 442 146	2 442 146
	2 410 979	2 515 978
Erhållen ränta	1 660	225
Erlagd ränta	-521 564	-842 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 891 075	1 673 868
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-42 039	-238 668
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	521 686	87 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 370 722	1 523 073
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 259 747	-1 047 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 259 747	-1 047 368
Årets kassaflöde	110 975	475 705
Likvida medel vid årets början	3 284 631	2 808 926
Likvida medel vid årets slut	3 395 606	3 284 631

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

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

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 under 2020 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 260 203	4 176 827
Hyror lokaler	376 668	360 240
Hyror p-platser/garage	736 169	659 080
Summa	5 373 040	5 196 147

KS

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
KabelTVavgifter/Bredband	282 480	282 480
Vatten	85 317	94 664
El	507 983	379 744
Debiterad fastighetsskatt	39 000	39 000
Övernattningsslägenhet	27 250	19 500
Överlåtelse - och andrahandsuthyrningsavgifter	26 428	27 376
Övriga intäkter	63 475	21 336
Summa	1 031 933	864 100

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	545	-
Lokaler	-	23 400
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 950	4 464
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	77 807	40 823
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 081	-
VA & sanitet, installationer	6 062	19 679
Värme, installationer	18 841	34 540
Ventilation, installationer	15 542	24 521
El, installationer	1 896	9 074
Hiss	14 637	37 005
Huskropp	9 774	-
Markytor	-	5 142
Vattenskador	-	5 625
Skadedjur	47 598	-
Summa	196 733	204 273

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	164 811	-
VA & sanitet, installationer	-	92 966
Summa	164 811	92 966

KS

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av garageplatser	239 539	236 856
Fastighetsskatt/-avgift	203 233	116 942
Teknisk förvaltning	350 197	332 075
Besiktningkostnader	6 956	22 767
Snöröjning	16 172	53 509
Serviceavtal	114 553	159 393
Förbrukningsinventarier	2 298	-
Förbrukningsmaterial	24 889	23 874
Övriga utgifter för köpta tjänster	38 458	63 566
El	969 801	671 305
Uppvärmning	316 409	298 312
Vatten och avlopp	266 512	249 660
Avfallshantering	148 311	149 705
Försäkringar	130 999	120 208
Systematiskt brandskyddsarbete	28 591	43 726
Samfälligheter	37 990	43 667
Bredband	286 833	289 510
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 059	4 473
Summa	3 184 800	2 879 548

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 990
Kontorsmateriel och trycksaker	2 675	4 301
Tele och post	10 442	7 041
Förvaltningskostnader	212 643	186 572
Revision	19 513	16 477
Jurist- och advokatkostnader	2 177	3 238
Bankkostnader	2 101	2 173
IT-tjänster	1 513	1 846
Övriga externa tjänster	3 750	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 030	7 950
Övriga externa kostnader	-	4 527
Summa	262 844	244 865

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	144 900	95 200
Utbildning	-	1 875
Summa	144 900	97 075
Sociala avgifter	39 906	25 542
Summa	184 806	122 617

105

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 442 146	2 442 146
Summa	2 442 146	2 442 146

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-20 104 809	-17 662 663
	-20 104 809	-17 662 663
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 442 146	-2 442 146
	-2 442 146	-2 442 146
<i>Utgående avskrivningar</i>	-22 546 955	-20 104 809
Redovisat värde	278 328 882	280 771 028
<i>Varav</i>		
Byggnader	214 908 882	217 351 028
Mark	63 420 000	63 420 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	212 000 000	185 000 000
Lokaler	4 070 000	3 894 000
Totalt taxeringsvärde	216 070 000	188 894 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>158 158 000</i>	<i>125 754 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	284 432	236 884
Förutbetalda kostnader	309 314	283 924
	593 746	520 808

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 395 606	3 284 631
Summa	3 395 606	3 284 631

K

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 723 089	16 209 747
Förfaller 2-5 år från balansdagen	46 156 046	52 929 135
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	66 879 135	69 138 882

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	66 879 135	69 138 882
Summa	66 879 135	69 138 882

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,60 %	2023-09-01	20 082 457	-	203 368	19 879 089
Stadshypotek	0,58 %	2025-09-01	18 531 666	-	644 000	17 887 666
SBAB*	3,09 %	2025-07-09	15 262 379	-	1 312 379	13 950 000
SBAB	0,49 %	2024-07-17	15 262 380	-	100 000	15 162 380
Summa			69 138 882	-	2 259 747	66 879 135

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

* Lånet blev omlagt 2022-08-09, en extra amortering blev gjord i samband med omläggning.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	190 428	125 112
Upplupna räntekostnader	84 226	26 455
Förutbetalda intäkter	785 255	655 048
Upplupna revisionsarvoden	18 700	17 000
Upplupna driftskostnader	359 691	284 794
Summa	1 438 300	1 108 409

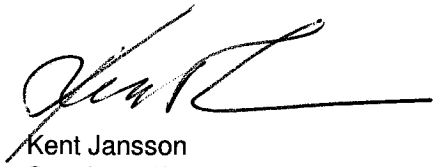
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	77 790 000	77 790 000
Summa ställda säkerheter	77 790 000	77 790 000

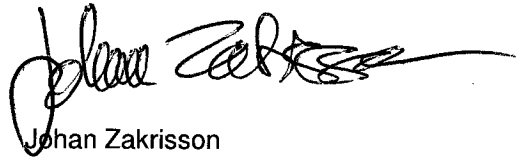
lf

Underskrifter

Malmö, 2023-04-26



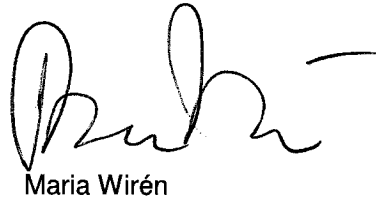
Kent Jansson
Styrelseordförande



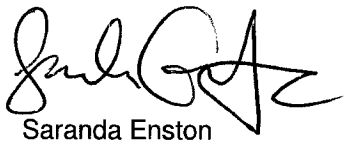
Johan Zakrisson



Linnea Börjesson



Maria Wirén



Saranda Enston

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26
Ernst & Young AB



Karin Svensson
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 2022.

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 2022 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.

Styreisens 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.

kc



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 2022 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 tryggande 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 revisionsssed 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 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 räkenskaperna. 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 26 April 2023

Ernst & Young AB

Karin Svensson
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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

