

# **BRF SKROVET**

**Org nr 769621-0835**

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret  
2010-01-14 -- 2010-12-31**

**33**

Styrelsen för Brf Skrovet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-14 -- 2010-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen har den 26 maj 2010 förvärvat fastigheten Skrovet 7 och område av fastigheten Kranen 5 i Malmö kommun. Lagfart erhöles den 11 oktober 2010.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer att uppföras tre flerbostadshus i sju våningar samt vind med totalt 107 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 7 158 m<sup>2</sup>, och fyra lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 190 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att hyra 97 parkeringsplatser i närliggande parkeringshus av Wihlborgs Skrovet 4 AB. Föreningen kommer att kunna disponera över nio gästparkeringsplatser på tvärgata och två st boendeparkeringsplatser för handikappade, även dessa på tvärgator.

Fastigheten är genom Entreprenören fullvärdesförsäkrad hos Gar-Bo Försäkring AB.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas brf-lokal med terrass.

### Gemensamhetsanläggning


Föreningen är kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Skrovet2-6: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 planteringar, samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med slutbesiktning/inflyttning av föreningens hus.

### **Småbåtshamn**

En småbåtshamn skall utföras i fd torrdockan. Småbåtshamnen kommer att utföras och bekostas av Dockan Exploatering AB. Småbåtshamnen kommer att byggas ut successivt i takt med utbyggnaden av området Dockan. Dockan Exploatering AB skall under utbyggnadstiden äga och förvalta småbåtshamnen. 

Separata nyttjanderättsavtal rörande upplåtelse av båtplats kommer att träffas mellan Dockan Exploatering AB och respektive båtägare, tillika bostadsrättshavare inom området Dockan. För det fall båtplats inte kan upplåtas till bostadsrättshavare inom området Dockan beroende på bristande efterfrågan, äger Dockan Exploatering AB rätt att upplåta båtplats till boende utanför området Dockan.

#### Väsentliga servitut

I. Servitut för spill- och dagvattenanläggning belastande andra fastigheter inom kvarteret, till förmån för fastigheten.

II. Servitut för spill- och dagvattenanläggning belastande fastigheten, till förmån för andra fastigheter inom området.

III. Servitut för överskjutande byggnadskonstruktioner belastande andra fastigheter, till förmån för fastigheten.

#### **Förvaltning**

##### Teknisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning avseende tekniska installationer.

##### Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning.

#### **Föreningens lokaler**

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

##### Ekonomisk plan


Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 juni 2010. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 juni 2010.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 302 000 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 77 790 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 224 210 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 702 kr/m<sup>2</sup> per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 31 323 kr/m<sup>2</sup>.

##### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 235 000 000 kr per den 31 december 2010, varav utnyttjad del är 113 464 367 kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

##### Avräkning mot Entreprenören

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt entreprenadkontraktet. Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning beräknas ske per den 31 december 2011. 

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	302 000 000	Lån	77 790 000
		Insatser	116 075 000
		Upplåtelseavgifter	108 135 000
	<u>302 000 000</u>		<u>302 000 000</u>

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2011. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea för föreningens hus. Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 132 medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades beräknas påbörjas under augusti månad 2011. Vid årets slut var 90 bostadsrätter upplåtna. Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

#### Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under december månad 2011.

#### Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 14 januari 2010 haft följande sammansättning:

Christer Sandström	Ledamot	1)	Ordförande
Rolf Christensson	Ledamot	1)	
Robert Ahlquist	Ledamot		
Kim Hansson	Suppleant	1)	

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Styrelsen har haft ett konstituerande möte den 25 augusti 2010 med anledning av att Christer Sandström avsagt sig uppdraget i styrelsen som ordförande och meddelat att han också utträder ur föreningen som medlem. Styrelsen har haft följande sammansättning efter detta möte:

Rolf Christensson	Ledamot	1)	Ordförande
Robert Ahlquist	Ledamot		
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Johnny Grönberg	Suppleant	1)	

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har hållit fem st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB            Ordinarie  
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson                                    Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 februari 2010.

**Resultatdisposition**

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar. 

**BALANSRÄKNING** NOT 101231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning 1 119 000 000

**Summa anläggningstillgångar 119 000 000**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Fordran Entreprenören 780 041

Kassa och bank

Bank 684 326

**Summa omsättningstillgångar 1 464 367**

**SUMMA TILLGÅNGAR 120 464 367**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital 2**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 7 000 000

**Summa eget kapital 7 000 000**

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv 113 464 367

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 120 464 367**

**Ställda säkerheter 77 790 000**

**Ansvarsförbindelser**

Inga 

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Resultaträkning

#### **Intäkter**

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

#### **Lånekostnader**

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

### Anläggningstillgångar

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

#### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas fr.o.m. den period då avräkning skett.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.



### **Omsättningstillgångar**

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### **Betald skatt**

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

#### **Likvida medel**

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

### **Övrigt**

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Anställda**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats. 



## NOTER

### 1 Byggnader och mark

	2010
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	
Pågående nyanläggning	119 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>119 000 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 102 000 000 kr.

### 2 Eget kapital

Fördelning mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar har skett.

	<b>Utgående insatser</b>
Ökning av insatskapital	7 000 000
Belopp vid årets utgång	<b>7 000 000</b>

Malmö den 13 / 4 2011  
Brf Skrovet



Rolf Christensson  
Ordförande

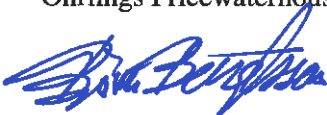


Kim Hansson  
Ledamot



Robert Ahlquist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 13 april 2011*  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Skrovet**

Org nr 769621-0835

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skrovet för räkenskapsåret 2010-01-14—2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor