

BRF SKROVET

Org nr 769621-0835

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Skrovet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens andra 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 m², och fyra lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 190 m². 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 Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas brf-lokal och en takterrass.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i 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 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 bostadsrättsinnehavare inom området Dockan. För det fall båtplats inte kan upplåtas till bostadsrättsinnehavare 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 har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper t o m den 31 dec 2012.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Lötid t o m</u>
De Molay AB	Salladsbar	ja	43	2015-01-31
Messageservice Jan Nielsen AB	Försäljning av bröd, bullar mm	ja	39	2014-12-31
Våningen Fastighets- förmedling AB	Kontor och mäklar- butik	ja	67	2014-11-30
JM AB	Visningslokal	ja	41	2015-03-31

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.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Under året har föreningen amorterat

Avräkning mot Entreprenören

Avräkningstidpunkten inföll den 31 december 2011. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten per den 31 december 2011 följande utseende:

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 färdigställdes 2011 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/m² 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 161 (132) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under augusti månad 2011.
Under året har 2 (0) bostadsrätter överlåtits.

Planerad verksamhet för kommande år

Under våren 2012 kommer planteringen på gården att påbörjas.

Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 8 juni 2012 haft följande sammansättning:

Rolf Christensson	Ledamot	1)	Ordförande, avled januari 2012
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Robert Ahlquist	Ledamot		
Torleif Stenberg	Ledamot		
Johan Norvenius	Ledamot		
Johnny Grönberg	Suppleant	1)	
Emma Stèn	Suppleant		
Mattias Skog	Suppleant		
Niklas Ahlgren	Suppleant		

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Viktig händelse efter räkenskapsåret

Den 1 februari 2012 hade styrelsen ett konstituerande möte med anledning av att Rolf Christensson avled i januari månad. På mötet gick Johnny Grönberg in som ordinarie ledamot för tiden fram till stämman 2012 och Robert Ahlquist valdes till ordförande för samma tid.

Efter mötet den 1 februari har styrelsen följande sammansättning:

Robert Ahlquist	Ledamot		Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Torleif Stenberg	Ledamot		
Johan Norvenius	Ledamot		
Johnny Grönberg	Ledamot	1)	
Emma Stèn	Suppleant		
Mattias Skog	Suppleant		
Niklas Ahlgren	Suppleant		

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

Styrelsen har hållit 8 (5) 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

Till föreningens förfogande står följande resultat:

årets resultat	18 238
För år 2011 föreslår styrelsen att I ny räkning överföres	18 238

Föreningens ekonomiska ställning

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



RESULTATRÄKNING	NOT	110101	100101
		-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		340 855	0
Hysesintäkter garage, p-platser		36 800	0
Intäkter kabel-tv		19 904	0
Entreprenör enl avtal		16 400	0
Summa intäkter		413 959	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-29 114	0
Taxebundna kostnader	2	-74 005	0
Administrationskostnader	3	-28 489	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-131 608	0
Övriga externa kostnader			
Avskrivningar	4	-20 253	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		262 098	0
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader för fastighetslån		-243 860	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-243 860	0
RESULTAT FÖRE SKATT		18 238	0
ÅRETS RESULTAT		18 238	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 december 2011 t.o.m. den 31 december 2011.

BALANSRÄKNING **NOT** **111231** **101231**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 4 301 979 747 119 000 000

Summa anläggningstillgångar **301 979 747** **119 000 000**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran Entreprenören 307 394 780 041

Övriga fordringar 1 750 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 5 66 736 0

Summa kortfristiga fordringar **375 880** **780 041**

Kassa och bank

Bank 8 101 224 684 326

Summa omsättningstillgångar **8 477 104** **1 464 367**

SUMMA TILLGÅNGAR **310 456 851** **120 464 367**



BALANSRÄKNING **NOT** **111231** **101231**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		216 860 000	7 000 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		18 238	0
Summa eget kapital		216 878 238	7 000 000

Långfristiga skulder	7		
Byggnadskreditiv		0	113 464 367
Fastighetslån	7	77 291 502	0
Summa långfristiga skulder		77 291 502	113 464 367

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	7	498 498	0
Leverantörsskulder		5 095	0
Skuld till Entreprenören		15 000 000	0
Skatteskulder		159 070	0
Övriga kortfristiga skulder		35 705	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	588 743	0
Summa kortfristiga skulder		16 287 111	0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **310 456 851** **120 464 367**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		77 790 000	77 790 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

30

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 hänförs.

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 byggnader har färdigställts under 2011. Nedlagda produktionskostnader har fördelats propotionsenligt mellan byggnad och mark utifrån anskaffningsberäkning. När taxeringsbeslut erhålles kommer fördelning mellan byggnad och mark att göras i enlighet med taxeringsbeslut, detta beräknas ske under 2012.

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 slutbesiktning.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, 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 Fastighetsskötsel	2011	2010
Städning	6 300	0
Teknisk förvaltning	4 063	0
Garageplatser	18 751	0
	29 114	0

2 Taxebundna kostnader	2011	2010
El	29 172	0
Uppvärmning	25 209	0
Vatten	10 745	0
Sophämtning	8 879	0
	74 005	0

3 Administrationskostnader	2011	2010
Administrationskostnader	28 489	0

4 Byggnader och mark	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 000 000	0
inköp	183 000 000	119 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 000 000	119 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-20 253	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 253	0
Utgående restvärde enligt plan	301 979 747	119 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 63 420 000 kr.

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Garage kv 1 2012	66 736	0

6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	7 000 000	
Ökning av insatskapital	209 860 000	
Årets resultat		18 238
Belopp vid årets utgång	216 860 000	18 238

7 Långfristiga skulder	111231	101231
1. Stadshypotek, ränta 2,78%, bundet till 2013-09-01	10 000 000	0
2. Stadshypotek, ränta 3,66%, bundet till 2016-09-01	22 596 667	0
3. Stadshypotek, ränta 3,99%, bundet till 2019-09-01	22 596 667	0
4. Stadshypotek, ränta 4,07%, bundet till 2021-09-01	22 596 666	0
Avgår: Kortfristig del av långfristig skuld	-489 489	0
	77 300 511	0

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111231	101231
Upplupna räntor	243 860	0
Övriga interimsskulder	25 875	0
Förskottsbetalade månadsavgifter och hyror	319 008	0
	588 743	0

Malmö den 19/4 2012
Brf Skrovet


Robert Ahlquist
Ordförande

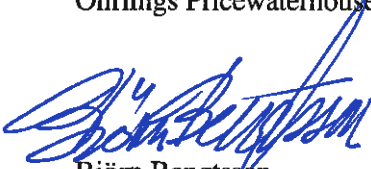

Kim Hansson
Ledamot


Johnny Grönberg
Ledamot


Torleif Stenberg
Ledamot


Johan Norvenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrovet, org. nr 769621-0835

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrovet för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skrovet för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 25 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor