

Brf Skrovet

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Skrovet
769621-0835
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skrovet, 769621-0835, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Skrovet GA:2. Gemensamhetsanläggningen Malmö Skrovet GA:2 ändamål är att förvalta kommunikationsytor, plantering, lekanläggning, cykelplatser, dagvattenanläggning och besljyningsarmatur med tillhörande ledningar.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Skrovet GA:4. Gemensamhetsanläggningen Malmö Skrovet GA:4 ändamål är att förvalta parkering, plantering och in och utfart.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Skrovet GA:5. Gemensamhetsanläggningen Malmö Skrovet GA:5 ändamål är att förvalta parkering, plantering och in och utfart.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Kent Jansson	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Johan Zakrisson	Ledamot	2024
Kristofer Arwidsson	Ledamot	2025
Linnea Börjesson	Ledamot	2024
Saranda Enston	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Toni Lattinger	Suppleant	2025
Joackim Bäärnhjelm	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Karin Hansson
Karin Göransson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skrovet 7 i Malmö kommun med därpå tre flerbostadshus i sju våningar samt vind med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 2011. Fastighetens adress är Isbergs gata 4-10 (jämna 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
Sax and the city (från 2024-01-01 tidigare Mormmorsgryta HB (t.om 2023-12-31))	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.



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	Bredband / TV / Telefoni
Skellefteå Kraft	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Ragn-Sells	Avfallshantering
Brunata	Mätning Varmvatten
E.L System	Mätning El
Firesafe Protection	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Örestads bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Assemblin	Serviceavtal värme och ventilation
Anticimex	Serviceavtal Skadedjursbekämpning
Tormax Sverige	Serviceavtal portar
Telia Sverige	Serviceavtal kabeltv/Bredband

Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 324 634 kr och planerat underhåll för 273 031 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. Styrelsen sätter av 1 611 000 kr 2023 enligt beslut tagit vid buget 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023, samt extra föreningsstämma 21 september 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden månadsvis.

Styrelsens ord

Vi lämnar ett händelserikt år bakom oss när vi nu summerar det senaste styrelseåret. Det har varit ett år där vi i vår förening, precis som alla andra föreningar, blivit påverkade av allt som händer i vår omvärld med både räntor som stigit otroligt fort och en inflation som varit rekordhög. Trots detta har året till stor del bestått av positiva händelser för vår förening där vi under året gjort både stora som små förbättringar. Vi har exempelvis bytt ut all Telia-utrustning till nyare och med modern hårdvara samtidigt som vi fortsätter att ha ett väldigt konkurrenskraftigt pris på 180 kr för bredband, tv och telefoni.

Våra uppskattade gemensamhetsytor har under året fått en uppfräschning där vi, tillsammans med grannarna i Dockterrassen samt Wihlborgs gjort vid boulevanan, fyllt på med sand i sandlådan, bytt ut den trasiga sargen runt lekplatsen, bytt ut trasiga brädor på bänkar och bord samt återställt vår fina gräsmatta så att det nu återigen är grönt och inbjudande. Vi har även gjort vid vår egna innergård och bytt ut belysningen på densamma.

Vi har under året tagit ett kliv in i världen av grön och hållbar el genom att vi numera har solceller på taket som dagligen producerar förnybar energi till vår förening. På tal om el och energi har alla medlemmar under året fått elåterbäring motsvarande den förbrukning ens lägenhet hade från oktober 2021 till september 2022.



Efter att flera medlemmar upplevt ett sus ifrån ventilation och köksfläktar genomförde vi en kontroll och rensning av ventilationskanaler vilket gav ett väldigt positivt utfall genom att det upplevda suset minskade efter rensningen.

Dom tidigare nämnda räntehöjningarna påverkar alla bostadsrättsföreningar och vi är inte ett undantag. Samtidigt har vi i föreningen en väldigt god ekonomi vilket gjorde att vi kunde hålla avgiftshöjningen för 2024 på en lägre nivå än väldigt många andra bostadsrättsföreningar. Efter noggrann genomgång av ekonomin beslutade styrelsen att höja avgifterna med 8 % från den 1 januari 2024 vilket vi bedömer räcker för att vi ska klara av dom höjda ränteutgifterna samtidigt som vi bibehåller en god ekonomi i föreningen.

Utöver det som redan är nämnt har vi i styrelsen bjudit in till Lucia-fika, hållit en extrastämma för att godkänna dom nya stadgarna, genomfört en cykelrensning och besvarat samliga mail som kommit in till styrelsemailen.

Avslutningsvis vill vi tacka alla medlemmar för engagemanget under det gångna året och ser fram emot ett nytt framgångsrikt år för Brf Skrovet.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar per 2023-12-31: 5 st. (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 148 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 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 8 % att gälla fr o m 2024-01-01.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

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>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	6 938	6 405	6 060	5 603
Resultat efter finansiella poster	-830	-551	-768	-1 798
Förändring av underhållsfond	1 338	1 415	1 451	548
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	292	476	223	96
Sparande, kr / kvm	282	280	240	219
Soliditet (%)	76	76	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	765	709	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	79	79	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	655	595	584	572
Lokalhyra, kr / kvm	2 198	1 982	1 896	1 716
Driftskostnad, kr / kvm	372	421	360	295
Energikostnad, kr / kvm	176	211	166	97
Ränta, kr / kvm	134	71	115	156
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	219	215	210	203
Lån, kr / kvm	8 959	9 102	9 409	9 552
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 197	9 343	-	-
Räntekänslighet (%)	12	13	-	-
Snittränta (%)	1,49	0,78	1,22	1,63

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



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	7 218 377	-17 401 535	-551 071
Disposition enligt föreningsstämma			-551 071	551 071
Avsättning till underhållsfond		1 611 000	-1 611 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-273 031	273 031	
Årets resultat				-830 075
Vid årets slut	224 210 000	8 556 346	-19 290 575	-830 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-17 952 606
Årets resultat före fondförändring	-830 075
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 611 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	273 031
Summa över/underskott	-20 120 650

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-20 120 650
-----------------------------------	--------------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 804 205	5 373 040
Övriga rörelseintäkter	3	1 133 532	1 031 933
Summa rörelseintäkter		6 937 737	6 404 973
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 601 195	-3 546 344
Övriga externa kostnader	7	-530 748	-262 844
Personalkostnader	8	-218 368	-184 806
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 460 399	-2 442 146
Summa rörelsekostnader		-6 810 710	-6 436 140
Rörelseresultat		127 027	-31 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 688	1 660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-983 790	-521 564
Summa finansiella poster		-957 102	-519 904
Resultat efter finansiella poster		-830 075	-551 071
Årets resultat		-830 075	-551 071



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	275 886 735	278 328 882
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 172 023	-
Summa materiella anläggningstillgångar		278 058 758	278 328 882

Summa anläggningstillgångar

		278 058 758	278 328 882
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		3 062	590
Övriga fordringar		327 047	78 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	472 632	593 746
Summa kortfristiga fordringar		802 741	673 031

Kassa och bank

	13	1 729 873	3 395 606
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		2 532 614	4 068 637
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		280 591 372	282 397 519
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		224 210 000	224 210 000
Underhållsfond		8 556 346	7 218 377
Summa bundet eget kapital		232 766 346	231 428 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 290 575	-17 401 535
Årets resultat		-830 075	-551 071
Summa fritt eget kapital		-20 120 650	-17 952 606
Summa eget kapital		212 645 696	213 475 771
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	30 349 666	46 156 046
Summa långfristiga skulder		30 349 666	46 156 046
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	35 482 101	20 723 089
Leverantörsskulder		501 664	406 843
Skatteskulder		180 252	92 177
Övriga skulder		80 580	105 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 351 413	1 438 300
Summa kortfristiga skulder		37 596 010	22 765 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 591 372	282 397 519

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	127 027	-31 167
Avskrivningar	2 460 399	2 442 146
	2 587 426	2 410 979
Erhållen ränta	26 688	1 660
Erlagd ränta	-983 790	-521 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 630 324	1 891 075
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-129 709	-42 039
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	71 296	521 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 571 911	2 370 722
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 190 275	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 190 275	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 675 721	-
Amortering av låneskulder	-20 723 089	-2 259 747
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 047 368	-2 259 747
Årets kassaflöde	-1 665 732	110 975
Likvida medel vid årets början	3 395 605	3 284 631
Likvida medel vid årets slut	1 729 873	3 395 606

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

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	20-100 år
-----------	-----------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 686 348	4 260 203
Hyror lokaler	417 552	376 668
Hyror p-platser/garage	700 305	736 169
Summa	5 804 205	5 373 040



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	249 738	282 480
Vatten	76 101	85 317
El	359 825	507 983
Debiterad fastighetsskatt	42 910	39 000
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	19 500	27 250
Överlåtelseavgifter	14 023	14 460
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 930	11 968
Övriga intäkter	349 505	63 475
Summa	1 133 532	1 031 933

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 274 001 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	545
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 166	1 950
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	61 584	77 807
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 908	2 081
VA & sanitet, installationer	11 281	6 062
Värme, installationer	39 933	18 841
Ventilation, installationer	4 786	15 542
El, installationer	13 239	1 896
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 750	-
Hiss	91 518	14 637
Huskropp	25 401	9 774
Markytor	34 149	-
Skadedjur	24 919	47 598
Summa	324 634	196 733

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	82 313	164 811
Ventilation, installationer	190 718	-
Summa	273 031	164 811



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av garageplatser	270 438	239 539
Fastighetsskatt/-avgift	210 723	203 233
Teknisk förvaltning	348 545	350 197
Besiktningkostnader	60 856	6 956
Bevakningskostnader	1 983	-
Snöröjning	81 974	16 172
Serviceavtal	113 393	114 553
Förbrukningsinventarier	-	2 298
Förbrukningsmaterial	21 055	24 889
Övriga utgifter för köpta tjänster	32 643	38 458
El	567 892	969 801
Uppvärmning	383 444	316 409
Vatten och avlopp	339 613	266 512
Avfallshantering	166 146	148 311
Försäkringar	130 751	130 999
Systematiskt brandskyddsarbete	4 352	28 591
Samfälligheter	33 896	37 990
Kabel-TV	52 006	-
Bredband	181 048	286 833
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 772	3 059
Summa	3 003 530	3 184 800

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 990	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 861	2 675
Tele och post	23 900	10 442
Förvaltningskostnader	204 255	212 643
Revision	29 827	19 513
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1 885	-
Jurist- och advokatkostnader	58 248	2 177
Bankkostnader	350	2 101
IT-tjänster	1 712	1 513
Övriga externa tjänster	28 440	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 150	8 030
Övriga externa kostnader	800	-
Kostnader av engångskaraktär*	165 330	-
Summa	530 748	262 844

*Avser återbetalning av elstöd till medlemmar



Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	170 625	144 900
Utbildning	2 723	-
Summa	173 348	144 900
Sociala avgifter	45 020	39 906
Summa	218 368	184 806

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 442 147	2 442 146
Inventarier, maskiner och installationer	18 252	-
Summa	2 460 399	2 442 146

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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
Utgående anskaffningsvärden	300 875 837	300 875 837
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-22 546 955	-20 104 809
	-22 546 955	-20 104 809
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 442 147	-2 442 146
	-2 442 147	-2 442 146
Utgående avskrivningar	-24 989 102	-22 546 955
Redovisat värde	275 886 735	278 328 882
<i>Varav</i>		
Byggnader	212 466 735	214 908 882
Mark	63 420 000	63 420 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	212 000 000	212 000 000
Lokaler	4 070 000	4 070 000
Totalt taxeringsvärde	216 070 000	216 070 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>158 158 000</i>	<i>158 158 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 190 275	
	2 190 275	
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	2 190 275	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 252	-
	-18 252	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-18 252	-
 Redovisat värde	2 172 023	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	164 656	284 432
Förutbetalda kostnader	307 976	309 314
	472 632	593 746

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 729 873	3 395 606
Summa	1 729 873	3 395 606

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	35 482 101	20 723 089
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 349 666	46 156 046
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	65 831 767	66 879 135

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	65 831 767	66 879 135
Summa	65 831 767	66 879 135

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,60 %	Löst	19 879 089	-	19 879 089	-
Stadshypotek	4,16 %	2024-09-02	-	19 675 721	-	19 675 721
Stadshypotek	0,58 %	2025-09-01	17 887 666	-	644 000	17 243 666
SBAB	3,09 %	2025-07-09	13 950 000	-	100 000	13 850 000
SBAB	0,49 %	2024-07-17	15 162 380	-	100 000	15 062 380
Summa			66 879 135	19 675 721	20 723 089	65 831 767

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	224 235	190 428
Upplupna räntekostnader	157 658	84 226
Förutbetalda intäkter	649 991	785 255
Upplupna revisionsarvoden	24 900	18 700
Upplupna driftskostnader	294 630	359 691
Summa	1 351 414	1 438 300

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	77 790 000	77 790 000
Summa ställda säkerheter	77 790 000	77 790 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kent Jansson
Styrelseordförande

Johan Zakrisson

Kristofer Arwidsson

Linnea Börjesson

Saranda Enston

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Karin Svensson

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 07:38AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)





VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
662F817AA3E51
APR 30 2024 07:38AM

Deltagare



Apr 29 2024 01:18PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Apr 29 2024 01:26PM	Kent Jansson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 01:28PM	 Kent Ingvar Jansson signerade dokumentet
Apr 29 2024 01:33PM	Johan Zakrisson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 01:35PM	 JOHAN HENRY ZAKRISSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 02:00PM	Kristofer Arwidsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 02:02PM	 JOHAN ANSGAR KRISTOFER ARWIDSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 01:38PM	Linnea Börjesson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 01:39PM	 Linnea Ellinore Anette Börjesson signerade dokumentet
Apr 29 2024 03:51PM	Saranda Enston granskade dokumentet:
Apr 29 2024 10:28PM	 SARANDA ENSTON signerade dokumentet
Apr 30 2024 07:36AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 30 2024 07:38AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 30 2024 07:38AM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrovet för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



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 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 07:38AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
662F8237883C9
APR 30 2024 07:38AM

Deltagare

Empty box for listing participants.

Registrerade händelser

Apr 29 2024 01:20PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Apr 29 2024 01:25PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 30 2024 07:38AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 30 2024 07:38AM	Dokumentet har signerats



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



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

