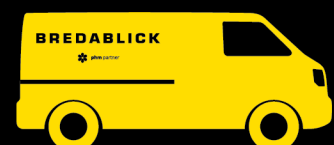


Bostadsrättsföreningen Skrovet

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Skrovet

Org.nr: 769621-0835

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrovet, 769621-0835, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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. Nya stadgar röstades igenom på föreningsstämman 2024 och ligger hos bolagsverket för hantering.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

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

Ordförande	Kent Jansson
Ledamot	Johan Zakrisson
Ledamot	Linnea Börjesson
Ledamot	Saranda Enston
Suppleant	Siran Al-Khamisi
Suppleant	Toni Lattinger
Ledamot	Kristofer Arwidsson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2026
2025
2026
2025
2025 (Utträtt 2025-01-02)

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Monne Wihlborg
Anette Larsson.



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 uppförda byggnader med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnadenerna är uppförd 2011. Fastighetens adresser är Isbergsgata 4-10 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen hyr f.n 77 parkeringsplatser i närliggande parkeringshus av Wihlborgs Skrovet AB. Föreningen och Wihlborgs delar på intäkterna från nio gästparkeringsplatser på tvärgatan.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	49	40	12

Total tomtarea:	4 411	kvm
Total bostadsarea:	7 158	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 158	kvm
Total lokalarea:	190	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
VS Kapacitet AB	43
VS Kapacitet AB	41
SP Trade AB	67
Sushi brothers AB	39

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Mätning El	E.L system
Mätning Vamvatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe Protection
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal Kyla/Ventilation	Assemblin
Serviceavtal Portar	Tormax Sverige
Serviceavtal Kabel-tv/Bredband	Telia
Serviceavtal Värme	Bravida

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 311 397 kr (324 634 kr 2023) och planerat underhåll för 111 441 kr (273 031 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-25 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 882 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 256 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Ännu ett år har passerat och det är nu dags att sammanfatta det senaste styrelseåret i ett par korta rader. Som alltid så händer det mycket både i vår förening och i vår omvärld.

Som dom flesta märkt har räntorna äntligen börjat krypa neråt vilket påverkar både allas privatekonomi och vår förenings ekonomi positivt. Samtidigt har andra kostnader ökat så som exempelvis fjärrvärmekostnaden. Totalt sett är kalkylen positiv och tack vare det har vi lyckats ha oförändrade månadsavgifter under kommande år samtidigt som vi håller oss till både underhålls- och amorteringsplanen.

Arbetet med att säkerställa en god och stabil ekonomi för vår förening är alltid pågående. Som ett led i detta arbete har vi under året konkurrenssatt vår tidigare vinterrenhållning och har genom detta sänkt våra kostnader för vinterrenhållningen med ca 40 % med bibehållen kvalitet genom att vi nu använder oss av Veteranproffsen. Vi har gjort samma sak när det kommer till städning av övernattningslägenheten och klippning av växtligheterna på och runt cykelförrådet med samma utfall av sänkta kostnader.

Vi har under föregående år gjort flera åtgärder som är enligt underhållsplanen där vi bland annat genomfört en OVK av ventilationssystemet där resultatet var väldigt positivt och vi har även gjort vid balkongerna mellan Isbergs Gata 6 och 10 genom att tvätta och impregnera ytskikten vilket var enligt underhållsplanen. I år är planen att göra vid övriga balkonger i föreningen på samma sätt.

Under hösten uppmärksammades det att det inte gick ut tillräckligt med värme i elementen och att vissa hade för låg inomhustemperatur. Efter många felsökningar lyckades vi till slut lokalisera och åtgärda problemet i värmepannan och har sedan dess haft i princip daglig manuell övervakning av värmepannan för att upptäcka om det sker några avvikelser, vilket det inte gjort.

Utöver det som redan är nämnt har vi i styrelsen haft en uppskattad Lucia-fika, besvarat samtliga mail som kommit in till styrelsemailen och haft 10 styrelsemöten under året.

Avslutningsvis vill vi återigen tacka alla er medlemmar för ert engagemang under året. Vi är tacksamma över ert förtroende och ser fram emot ett nytt fint år tillsammans i vår förening.

Vänliga hälsningar, Styrelsen



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 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.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 146 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 senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme och kallvatten . Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv och bredband.

Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	7 068	6 938	6 405	6 060
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 185	-830	-551	-768
Förändring av underhållsfond	1 771	1 338	1 415	1 451
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-405	292	476	223
Sparande, kr/kvm	202	282	280	240
Soliditet, (%)	76	76	76	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	801	765	709	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	72	79	79	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	707	655	595	584
Lokalhyra, kr/kvm	2 100	2 198	1 982	1 896
Driftkostnad, kr/kvm	422	372	421	360
Energikostnad, kr/kvm	176	176	211	166
Ränta, kr/kvm	226	134	71	115
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	256	219	215	210
Skuldsättning, kr/kvm	8 820	8 959	9 102	9 409
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 054	9 197	9 343	
Räntekänslighet, (%)	11	12	13	
Snittränta, (%)	2.56	1.49	0.78	1.22

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 och varmvatten 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 räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna. Styrelsen utvärderar löpande vilken avgiftsnivå som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på denna utvärdering.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	224 210 000	8 556 346	- 19 290 575	- 830 075
Disposition enligt föreningsstämma			-830 075	830 075
Avsättning till underhållsfond		1 882 000	-1 882 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-111 441	111 441	
Årets resultat				- 1 142 461
Vid årets slut	224 210 000	10 326 905	- 21 891 209	- 1 142 461

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 20 120 650
Årets resultat före fondändring	- 1 142 461
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 882 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	111 441
Summa över/underskott	- 23 033 670

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 23 033 670
Totalt	- 23 033 670

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 225 657

5 804 205

Övriga rörelseintäkter

3

842 722

1 133 532

Summa rörelseintäkter

7 068 379

6 937 737

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 482 802

-3 601 195

Övriga kostnader

5

-326 707

-530 748

Personalkostnader

6

-217 079

-218 368

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 551 659

-2 460 399

Summa rörelsekostnader

-6 578 247

-6 810 710

RÖRELSERESULTAT

490 132

127 027

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

24 584

26 688

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 657 177

-983 790

Summa finansiella poster

-1 632 593

-957 102

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 142 461

-830 075

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 142 461

-830 075

ÅRETS RESULTAT

-1 142 461

-830 075



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	273 444 589	275 886 735
Inventarier, maskiner och installationer	10	2 062 510	2 172 023
Summa materiella anläggningstillgångar		275 507 099	278 058 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		275 507 099	278 058 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 890	3 062
Övriga fordringar		237 578	327 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	606 723	472 631
Summa kortfristiga fordringar		853 191	802 740
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 188 656	1 729 874
Summa kassa och bank		2 188 656	1 729 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 041 847	2 532 614
SUMMA TILLGÅNGAR		278 548 946	280 591 372



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		224 210 000	224 210 000
Underhållsfond		10 326 905	8 556 346
Summa bundet eget kapital		234 536 905	232 766 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 891 209	-19 290 575
Årets resultat		-1 142 461	-830 075
Summa fritt eget kapital		-23 033 670	-20 120 650
SUMMA EGET KAPITAL		211 503 235	212 645 696
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	0	30 349 666
Summa långfristiga skulder		0	30 349 666
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	30 349 666
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	64 809 366	35 482 101
Förskott från kunder		88 863	71 528
Leverantörsskulder		570 202	501 664
Skatteskulder		98 130	180 252
Övriga skulder		127 577	9 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 351 573	1 351 413
Summa kortfristiga skulder		67 045 711	37 596 010
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		67 045 711	37 596 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 548 946	280 591 372



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	490 131	127 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 551 659	2 460 399
Summa	3 041 790	2 587 426
Erhållen ränta	24 584	26 688
Erlagd ränta	-1 657 177	-983 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 409 198	1 630 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-50 450	-129 709
Förändring av rörelseskulder	122 436	71 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 481 184	1 571 911
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 190 275
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 190 275
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	34 459 700	19 675 721
Amortering av låneskulder	-35 482 101	-20 723 089
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 022 401	-1 047 368
Årets kassaflöde	458 783	-1 665 732
Likvida medel vid årets början	1 729 873	3 395 605
Likvida medel vid årets slut	2 188 656	1 729 873



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-100
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	5 061 144	4 686 348
Hyresintäkter		
Hyror lokaler	399 012	417 552
Hyror p-platser/garage	765 501	700 305
	1 164 513	1 117 857
Totalt årsavgifter och hyror	6 225 657	5 804 205



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 338	21 931
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	48 500	19 500
Vatten	93 919	76 101
El	347 641	359 825
Debiterad fastighetsskatt	40 241	42 910
Överlåtelseavgifter	11 224	14 023
Övriga intäkter	61 270	349 504
Kommunikation	227 589	249 738
	842 722	1 133 532
Totalt övriga rörelseintäkter	842 722	1 133 532



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	500 758	567 892
Uppvärmning	436 607	383 444
Vatten och avlopp	358 155	339 613
Avfallshantering	78 419	166 146
Teknisk förvaltning	366 480	348 545
Serviceavtal	131 495	113 393
Besiktningsskostnader	94 725	60 856
Systematiskt brandskyddsarbete	28 049	4 352
Snöröjning	42 467	81 974
Bevakningskostnader	0	1 983
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 113	32 643
Bredband	189 037	181 048
Kabel-TV	104 786	52 006
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 835	2 770
Försäkringar	137 108	130 751
Samfälligheter	61 550	33 896
Förbrukningsmaterial	6 999	21 055
Hyreskostnader	274 272	270 438
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	215 110	210 723
	3 059 965	3 003 530
Reparationer		
Huskropp	51 052	25 401
Hiss	27 019	91 518
Armaturer, gemensamma utrymmen	49 791	5 166
Lokaler	5 499	0
Markytor	4 921	34 149
Klottersanering	3 426	0
Skadedjur	24 919	24 919
Övrigt	1 779	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 382	61 584
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	5 908
VA & sanitet, installationer	0	11 281
Värme, installationer	69 741	39 933
Ventilation, installationer	32 130	4 786
El, installationer	5 988	13 239
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 750	6 750
	311 397	324 634
Planerat underhåll		
Huskropp, balkonger	57 000	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	30 191	82 313
Ventilation, installationer	0	190 718
Markytor	24 250	0
	111 441	273 031
Totalt fastighetskostnader	3 482 802	3 601 195



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 150	8 150
Förvaltningskostnader	215 205	204 255
Revision	33 901	29 827
Tele och post	31 014	23 900
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	1 885
Jurist- och advokatkostnader	13 115	58 248
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	4 990
Kontorsmateriel och trycksaker	0	2 861
Bankkostnader	4 447	350
Hyra av anläggningstillgångar	2 972	0
IT-tjänster	1 170	1 712
Övriga externa tjänster	15 934	28 440
Övriga externa kostnader	800	800
Kostnader av engångskaraktär	-1	165 330
Totalt övriga kostnader	326 707	530 748

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	171 905	170 625
Utbildning	0	2 723
Sociala kostnader	45 174	45 020
	217 079	218 368
Totalt personalkostnader	217 079	218 368

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 442 146	2 442 147
Inventarier, maskiner och installationer	109 513	18 252
	2 551 659	2 460 399
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 551 659	2 460 399

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	77 790 000	77 790 000
Summa:	77 790 000	77 790 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	237 455 837	237 455 837
Mark	63 420 000	63 420 000
Utgående anskaffningsvärden	300 875 837	300 875 837
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 24 989 102	- 22 546 955
Årets avskrivning på byggnader	- 2 442 146	- 2 442 147
Utgående avskrivningar	-27 431 248	-24 989 102
Utgående redovisat värde	273 444 589	275 886 735
<i>Varav</i>		
Byggnader	210 024 589	212 466 735
Mark	63 420 000	63 420 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	158 158 000	158 158 000
Taxeringsvärde mark	57 912 000	57 912 000
	216 070 000	216 070 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	212 000 000	212 000 000
Lokaler	4 070 000	4 070 000
	216 070 000	216 070 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 190 275	0
Årets anskaffningar	0	2 190 275
Utgående anskaffningsvärden	2 190 275	2 190 275
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 18 252	0
Årets avskrivningar	- 109 513	- 18 252
Utgående avskrivningar	- 127 765	- 18 252
Utgående redovisat värde	2 062 510	2 172 023
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	179 236	164 656
Förutbetalda kostnader	427 487	307 975
Summa	606 723	472 631
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 188 656	1 729 873
Summa	2 188 656	1 729 873
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	64 809 366	30 349 666
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	35 482 101
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	64 809 366	65 831 767



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-02	3,00 %	19 472 353	0
Handelsbanken	2025-07-17	3,49 %	14 987 347	0
Handelsbanken	Löst	4,16 %	0	19 675 721
Handelsbanken	2025-09-01	0,58 %	16 599 666	17 243 666
SBAB	2025-07-09	3,09 %	13 750 000	13 850 000
SBAB	Löst	0,49 %	0	15 062 380
Summa skulder till kreditinstitut			64 809 366	65 831 767

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	225 901	224 235
Upplupna räntekostnader	226 826	157 658
Förutbetalda intäkter	603 835	649 991
Upplupna revisionsarvoden	30 200	24 900
Upplupna kostnader	203 252	294 628
Summa	1 290 014	1 351 412



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kent Jansson
Ordförande

Johan Zakrisson
Ledamot

Linnea Börjesson
Ledamot

Saranda Enston
Ledamot

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

Ernst & Young
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 14:48

SENT BY OWNER:
Måns Scott • 06.05.2025 15:00

DOCUMENT ID:
SJ3ZdtDlGx

ENVELOPE ID:
rJcZ_YPxex-SJ3ZdtDlGx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Skrovvet.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kent Ingvar Jansson	 Signed	06.05.2025 16:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/02/05)
	Authenticated	06.05.2025 16:28	Low	
Linnea Ellinore Anette Börjesson	 Signed	06.05.2025 18:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/09/27)
	Authenticated	06.05.2025 17:15	Low	
JOHAN HENRY ZAKRISSON	 Signed	06.05.2025 18:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/08/28)
	Authenticated	06.05.2025 18:39	Low	
SARANDA ENSTON	 Signed	06.05.2025 19:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/23)
	Authenticated	06.05.2025 19:05	Low	
TANJA TATIANA JÖRGENSEN	 Signed	07.05.2025 14:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/07/04)
	Authenticated	06.05.2025 20:06	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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. Risker 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2025



24 RB Brf Skrovet (2).pdf

(95976 byte)

SHA-512: ce78d09bbf83e1611aa9207009fc7e758444e
a301b21a201a16ebc4d2232ba614c21f8c6a44db9e58fa
5648fcabf21c785c440494c40f228b3c4ee44bd4cf4a3

Underskrifter

2025-05-07 14:49:12 (CET)



Tanja Jörgensen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

086079d723e3c09f27d31c1c055c2d840236e5460f15ab07521812c703b39ce7eb42201583be81f50aded7f29e43893578a9495d85d09087f401ffa863b14084



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

