

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Skrovet

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Skrovat**  
769621-0835  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

fb

A.O. P.A. B. R.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skrovet, 769621-0835, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

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. Bostadsrätt är den rätt i förening som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Karin Göranson	Ordförande	2018
Rickard Andersson	Ledamot	2018
Anton Olofsson	Ledamot	2019
Elsbeth Schlyter	Ledamot	2019
Karin Hansson	Ledamot	2019

#### Styrelsesuppleanter

Kamile Ceylan	Suppleant	2018
Johan Bernhardsson	Suppleant	2019
Östen Rosvall	Suppleant	2019

#### Ordinarie revisorer

EY	Auktoriserad revisor	2018
----	----------------------	------

#### Valberedning

Lennart Hansson		2018
Leena Lehti		2018

### **Firmateckning**

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

90

A.O. FA ES. kh 10

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skrovet 7 i Malmö kommun med därpå tre flerbostadshus i sju våningar samt vind med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 2010. Fastighetens adress är Isbergs gata 4-10 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:	4 411 kvm
Total bostadsarea:	7 158 kvm
Total lokalarea:	190 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bryggans Bageri och café	39 kvm
Outhyrd	43 kvm
Sax and the city	41 kvm
Våningen Fastighetsförmedling	67 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

## Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Skrovet 2-6:s avseende park med kommunikationsytor, belysning samt dagvattenanläggning, plantering och cykelupställningsplatser.

Föreningens fastighet och fastigheten Skrovet 2 skall delta i gemensamhetsanläggning avseende förbindelsevägar, parkering, dagvattenanläggning och planteringar.

Föreningens fastighet och fastigheten Skrovet 6 skall delta i gemensamhetsanläggning avseende gemensamma behov av förbindelsevägar, parkering, dagvattenanläggning och plantering, samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

## Väsentliga servitut

- 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

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

☺

A.O. FA ES KH JA

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 277 083 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Året inleddes med genomförandet av åtgärder efter den femårsbesiktning som utfördes hösten 2016. Under året har endast mindre underhållsåtgärder utförts i fastigheten, såsom byte av filter i lägenheternas luftintag, installation av brytskydd på samtliga vindsdörrar och systematiskt brandskyddsarbete.

Ett installationsfel som berör avloppet i en lägenhet har lett till långdragna diskussioner med JM om på vilket sätt felet ska avhjälpas. I detta arbete har styrelsen tagit hjälp av en jurist för att nå en ekonomiskt hållbar lösning för både föreningen och vår medlem. Ärendet är ännu inte avslutat.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-08-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 456 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 62 kr per kvm. En översyn av föreningens underhållsplan har gjorts under hösten 2017. Den nya underhållsplanen medför ett antal underhållsåtgärder under 2018, såsom tvätt av stenläggning och delar av fasad, spolning av ledningar för spill- och dagvatten samt smörjning och justering av portar och fönster. I budgeten för 2018 har avsättningen till underhållsfonden höjts för att ligga i nivå med fastighetens långsiktiga underhållsbehov.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2017, samt extra föreningsstämma 29 november 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Lokaler

Föreningen har under året haft en ledig lokal. Den tidigare hyresgästens bristande betalningsförmåga medförde en långdragen process för att lösa hyresavtalet och kunna ta in en ny hyresgäst. Ärendet fick sin lösning under hösten och nu arbetar styrelsen aktivt med att hitta en ny långsiktig hyresgäst med en stabil ekonomi.

### Föreningens lån

Under året löpte ett av föreningens lån ut och har omförhandlats till en bindningstid om 3 år med en ränta på 0,99 %. I samband med omläggningen av lånet användes en del av föreningens överlikviditet till en extra-amortering för att minska föreningens totala lånekostnader. Samtliga lån ligger kvar hos Handelsbanken (Stadshypotek) då vi har bra villkor där.

### Övrigt

Under 2017 påbörjades processen för att genomföra en stadgeändring som krävs för att uppfylla nya krav i bostadsrättslagen. Förslaget till ny stadga presenterades på årsstämman under våren 2017 men fick inte godkänt av medlemmarna. Efter en revidering godkändes stadgarna på en extrastämma under hösten. För att stadgarna ska träda i kraft krävs ytterligare ett beslut på årsstämman våren 2018.

Styrelsen har under 2017 gått med i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Medlemskapet ger styrelsen tillgång till rådgivning, utbildning och aktuell information. Även föreningens medlemmar får delaktighet i medlemskapet, bland annat genom tidningen "Din bostadsrätt" som delas ut fyra gånger per år.

Småhus som är nybyggda 2011 eller tidigare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de därpå följande fem åren vilket gör att kostnaden för fastighetsskatt har ökat under 2017.

PC

A.O ZA ER KH B

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	5 716	5 679	6 124	6 116
Resultat efter finansiella poster	-1 493	-2 045	-1 326	-1 443
Förändring av underhållsfond	-456	-285	-416	-416
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	493	112	700	583
Soliditet %	75	74	74	74
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	561	561	623	623
Driftskostnad, kr / kvm	237	233	207	221
Ränta, kr / kvm	280	339	383	392
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	62	39	57	57
Lån, kr / kvm	9 959	10 231	10 316	10 383
Snittränta (%)	2,81	3,31	3,72	3,78

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Avgifterna har under 2017 legat kvar på samma nivå som 2016. Det finns heller inga planer på förändringar under 2018. Dock innebär en ökning av föreningens kostnader för avtalet med Telia avseende internet, TV och telefoni att medlemmarnas avgift för detta höjs från 1 januari 2018. Kostnadsökningen blir 20 kr per månad och den totala avgiften 220 kr per lägenhet och månad.

Överlåtelse

Under 2017 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 154 medlemmar.  
20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 154 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning  
Bredablick Förvaltning  
Telia Sverige AB  
E.on  
E.on  
Anticimex  
Stena Recycling

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Bredband / TV / Telefoni  
El-avtal avseende volym  
Fjärrvärme  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Avfallshantering

§C

A.O RA S tu B

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>224 210 000</b>	<b>1 546 740</b>	<b>-2 762 453</b>	<b>-2 045 306</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 045 306	2 045 306
Avsättning till underhållsfond		456 000	-456 000	
Årets resultat				-1 492 860
<b>Vid årets slut</b>	<b>224 210 000</b>	<b>2 002 740</b>	<b>-5 263 759</b>	<b>-1 492 860</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 807 759
Årets resultat före fondförändring	-1 492 860
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-456 000
Summa över/underskott	-6 756 619

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 756 619**

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

fc

A.O. RA ES. bll B

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 101 649	5 024 496
Övriga rörelseintäkter	2	614 026	654 772
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 715 675</b>	<b>5 679 268</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4	-2 242 969	-2 381 850
Övriga externa kostnader	5	-395 200	-237 235
Personalkostnader	6	-71 887	-174 131
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 442 147	-2 442 146
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 152 203</b>	<b>-5 235 362</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>563 472</b>	<b>443 906</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		365	1 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 056 697	-2 490 574
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 056 332</b>	<b>-2 489 212</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 492 860</b>	<b>-2 045 306</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 492 860</b>	<b>-2 045 306</b>

80

A.O. RA ES. th BA



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	290 539 613	292 981 760
Summa materiella anläggningstillgångar		290 539 613	292 981 760
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		290 539 613	292 981 760
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 435	29 562
Övriga fordringar		62 654	89 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	521 736	493 837
Summa kortfristiga fordringar		586 825	612 780
<i>Kassa och bank</i>	10	2 582 606	3 759 031
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 169 431	4 371 811
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		293 709 044	297 353 571

80

A.O PA SS. bh KB

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		224 210 000	224 210 000
Underhållsfond		2 002 740	1 546 740
Summa bundet eget kapital		226 212 740	225 756 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 263 759	-2 762 453
Årets resultat		-1 492 860	-2 045 306
Summa fritt eget kapital		-6 756 619	-4 807 759
<b>Summa eget kapital</b>		219 456 121	220 948 981
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11,12	72 183 893	74 555 961
Summa långfristiga skulder		72 183 893	74 555 961
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	997 068	622 068
Leverantörsskulder		355 766	315 536
Skatteskulder		8 804	122 154
Övriga skulder		20 782	33 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	686 610	755 367
Summa kortfristiga skulder		2 069 030	1 848 629
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		293 709 044	297 353 571

80

A.O. JA Eriksson

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	563 384	443 906
Avskrivningar	2 442 147	2 442 146
	<b>3 005 531</b>	<b>2 886 052</b>
Erhållen ränta	453	1 362
Erlagd ränta	-2 056 697	-2 490 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>949 287</b>	<b>396 840</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	25 955	100 588
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-154 599	342 623
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>820 643</b>	<b>840 051</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 997 068	-622 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 997 068</b>	<b>-622 068</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 176 425</b>	<b>217 983</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 759 031</b>	<b>3 541 048</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 582 606</b>	<b>3 759 031</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

PO

A.O. PA SS. K. K.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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:*

Byggnad

100 år

fo

A.O. J. S. B. K.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 014 488	4 014 549
Hyror lokaler	351 263	361 456
Hyror p-platser/garage	735 898	648 491
<b>Summa</b>	<b>5 101 649</b>	<b>5 024 496</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	256 195	256 800
Vatten	135 451	138 340
Övernattningslägenhet	27 750	39 500
Överlåtelseavgifter	16 727	19 978
Övriga intäkter	25 752	23 071
Försäkringsersättningar	152 151	177 083
<b>Summa</b>	<b>614 026</b>	<b>654 772</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	27 989	-
Lokaler	60 000	5 660
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	21 869
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 308	40 671
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 721
VA & sanitet, installationer	4 833	11 574
Värme, installationer	4 512	494
Ventilation, installationer	77 550	12 698
El, installationer	1 047	1 960
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	10 466
Hiss	46 437	17 049
Övriga installationer	1 306	-
Huskropp	-	5 341
Markytor	-	17 924
Vattenskador	-	331 962
Skadedjur	23 101	-
<b>Summa</b>	<b>277 083</b>	<b>486 389</b>

5

A.O PA ES. BU KA

#### Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av garageplatser	222 754	182 999
Fastighetsskatt	104 043	33 690
Fastighetsförvaltning	315 013	269 163
OVK	-	40 312
Besiktningkostnader	2 945	2 885
Snöröjning	13 548	34 772
Serviceavtal	38 954	42 675
Förbrukningsmaterial	10 225	44 435
Övriga utgifter för köpta tjänster	42 156	72 266
El	256 399	238 679
Uppvärmning	201 118	198 779
Vatten och avlopp	225 614	228 523
Avfallshantering	124 064	129 216
Fastighetsförsäkring	83 645	72 755
Systematiskt brandskyddsarbete	14 424	14 038
Samfälligheter	33 500	34 785
Internet/TV/Telefoni	277 484	255 489
<b>Summa</b>	<b>1 965 886</b>	<b>1 895 461</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	449	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 130	1 777
Tele och post	8 681	9 120
Förvaltningskostnader	174 780	179 271
Revision	15 735	15 563
Självrisker vid skada	-	8 900
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	120 863	-
Jurist- och advokatkostnader	41 000	-
Bankkostnader	1 652	3 517
IT-tjänster	1 610	4 445
Övriga externa tjänster	28 400	12 772
Övriga externa kostnader	900	1 870
<b>Summa</b>	<b>395 200</b>	<b>237 235</b>

#### Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Fullt arvode togs ej ut under 2016 vilket reducerar kostnaden för 2017. Styrelsen har för verksamhetsåret 2017 tagit i anspråk arvode i enlighet med föreningsstämmans beslut.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	54 700	132 500
<b>Summa</b>	<b>54 700</b>	<b>132 500</b>
Sociala avgifter	17 187	41 631
<b>Summa</b>	<b>71 887</b>	<b>174 131</b>

fo

A.O. RA E. B. K.

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	2 442 147	2 442 146
<b>Summa</b>	<b>2 442 147</b>	<b>2 442 146</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	237 455 837	237 455 837
-Mark	63 420 000	63 420 000
	<u>300 875 837</u>	<u>300 875 837</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>300 875 837</u>	<u>300 875 837</u>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 894 077	-5 451 931
	<u>-7 894 077</u>	<u>-5 451 931</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 442 147	-2 442 146
	<u>-2 442 147</u>	<u>-2 442 146</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-10 336 224</b>	<b>-7 894 077</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>290 539 613</b>	<b>292 981 760</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	227 119 613	229 561 760
Mark	63 420 000	63 420 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	162 000 000	162 000 000
Lokaler	3 369 000	3 369 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>165 369 000</b>	<b>165 369 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	118 594 000	118 594 000

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	84 516	-
Upplupna hyresintäkter	263 505	265 940
Övriga förutbetalda kostnader	173 715	227 897
	<u>521 736</u>	<u>493 837</u>

fo

A.O. PA S. bl. KB

## Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 582 606	3 759 031
	<b>2 582 606</b>	<b>3 759 031</b>

## Not 11 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	997 068	622 068
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 988 272	2 488 272
Förfaller senare än fem år från balansdagen	68 195 621	72 067 689
	<b>73 180 961</b>	<b>75 178 029</b>

## Not 12 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	73 180 961	75 178 029
<b>Summa</b>	<b>73 180 961</b>	<b>75 178 029</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,24 %	190901	9 673 029	-	65 068	9 607 961
Stadshypotek	0,99 %	200901	21 876 667	-	1 144 000	20 732 667
Stadshypotek	3,99 %	190901	21 876 667	-	144 000	21 732 667
Stadshypotek	4,07 %	210901	21 751 666	-	644 000	21 107 666
			<b>75 178 029</b>	-	<b>1 997 068</b>	<b>73 180 961</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	117 752	174 657
Förutbetalda intäkter	482 963	453 843
Upplupna driftskostnader	57 623	58 444
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 272	52 798
	<b>686 610</b>	<b>755 367</b>

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	77 790 000	77 790 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>77 790 000</b>	<b>77 790 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	-	-

A.O. PA ES. eh RA

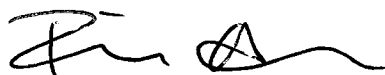


## Underskrifter

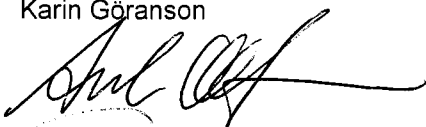
Malmö 2018-04-05



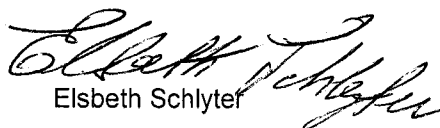
Karin Göranson



Rickard Andersson



Anton Olofsson



Elsbeth Schlyter



Karin Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10

EY AB



Peter Olsson

Auktoriserad revisor

/





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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

GO



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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10 April 2018

Ernst & Young AB

Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

