Årsredovisning för

Brf Skrovet 8

769608-6425

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Skrovet 8 (769608-6425) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skrovet 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Slipgatan 11. Skrovet 8 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	Lägenheter, bostadsrätt	1 531
3	Lägenheter, hyresrätt	136
2	Lokaler, hyresrätt	198
3	Antal p-platser	

På föreningens fastighet finns 3 parkeringsplatser varav två hyrs ut till lokalhyresgäst och en hyrs ut till bilpoolen M (fd Sunfleet)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-30. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Annette Nyberg	Ledamot
Anton Borgström	Ledamot
Christina Bondesson	Suppleant
Julia Eriksson Lagerqvist	Ledamot
Maria Lindström	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Amanda Magnusson och Alexander Gösta.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Kontrollerat föreningens värmesystem
2021	Gasbesiktning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Bygga hobbyrum i källaren
2022	Göra klart renoveringen av piskbalkongen

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har ~~0~~ 9 tillkommit samt ~~0~~ 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 56 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har föreningen fortsatt jobba med piskbalkongen och dess renovering.
På stämman beslutades att undersöka möjligheten att bygga om det utrymme i pannrummet som innehöll en oljetank. En arbetsgrupp tillsammans med styrelsen påbörjade under året arbetet med det nya hobbyrummet som förväntas vara klart 2022.
Föreningen gjorde vid omläggningen av sina lån en större amortering på 3 miljoner kronor vilket sänkte föreningens totala belåning med 20 procent.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	***2020***	***2019***	***2018***
Nettoomsättning (tkr)	1 875	1 836	1856	1829
Resultat efter fin. poster (tkr)	226	-292	2	162
Soliditet (%)	72	67	64	64

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	29 811 771	5 649 491	194 514	-2 925 704	-291 976	32 438 097
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-291 975	291 976	
Årets resultat					226 248	226 248
Belopp vid årets utgång	**29 811 771**	**5 649 491**	**194 514**	**-3 217 679**	**226 248**	**32 664 345**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 217 679
Årets resultat	226 248
Totalt	**-2 991 431**

Avsättning till yttre fond	194 514
Uttag ur yttre fond	-66 900
Balanseras i ny räkning	-3 119 045
Summa	**-2 991 431**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 875 483	1 836 423
Övriga rörelseintäkter		240	5 957
Summa rörelseintäkter		1 875 723	1 842 380
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-1 080 122	-1 471 224
Övriga externa kostnader	*4*	-31 841	-98 370
Personalkostnader och arvoden	*5*	-93 241	-90 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 652	-346 644
Summa rörelsekostnader		-1 547 856	-2 006 764
Rörelseresultat		327 867	-164 384
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		328	650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 946	-128 242
Summa finansiella poster		-101 618	-127 592
Resultat efter finansiella poster		226 249	-291 976
Resultat före skatt		226 249	-291 976
Årets resultat		226 248	-291 976

VX

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	43 245 584	43 588 236
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		43 245 584	43 588 236
Summa anläggningstillgångar		43 245 584	43 588 236
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 566	2 802
Övriga fordringar	*8*	2 073 908	4 657 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 033	15 105
Summa kortfristiga fordringar		2 079 507	4 675 388
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		1 083	980
Summa kassa och bank		1 083	980
Summa omsättningstillgångar		2 080 590	4 676 368
SUMMA TILLGÅNGAR		45 326 174	48 264 604

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 461 262	35 461 262
Fond för yttre underhåll		194 514	194 514
Summa bundet eget kapital		35 655 776	35 655 776
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 217 679	-2 925 704
Årets resultat		226 248	-291 976
Summa ansamlad förlust		-2 991 431	-3 217 680
Summa eget kapital		32 664 345	32 438 096
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	-	5 895 000
Summa långfristiga skulder		-	5 895 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*10*	12 362 000	9 527 000
Leverantörsskulder		48 047	177 357
Skatteskulder		8 441	17 190
Övriga skulder		-	21 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 341	188 679
Summa kortfristiga skulder		12 661 829	9 931 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 326 174	48 264 604

IX

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1,0	(1,0)
Fjärrvärmeinstallation, stambyte, värmesystem, elarbeten	2,0	(2,0)
Tillverkning entreport	5,0	(5,0)
Elcentral	10,0	(10,0)

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 274 276	1 248 642
Hyror	584 033	559 659
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 931	11 530
Övriga hyresintäkter	6 243	16 592
	1 875 483	**1 836 423**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	61 489	46 457
Städning	33 120	37 055
Tillsyn, besiktning, kontroller	44 769	47 107
Trädgårdsskötsel		1 600
Reparationer	82 704	95 543
El	43 873	33 462
Uppvärmning	349 902	311 546
Vatten	64 970	60 694
Sophämtning	32 564	31 103
Försäkringspremie	29 921	47 676
Fastighetsavgift bostäder	59 819	58 589
Fastighetsskatt lokaler	38 380	38 380
Övriga fastighetskostnader	9 189	2 165
Kabel-tv/Bredband/IT	77 825	69 537
Förvaltningsarvode ekonomi	55 316	62 019
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		600
Panter och överlåtelser	15 173	8 869
Juridiska åtgärder	4 875	4 875
Övriga externa tjänster	9 333	9 162
	1 013 222	966 439
Underhåll		
Bostäder	51 900	
VA/Sanitet		22 163
Balkonger		118 788
Övrigt	15 000	363 834
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 080 122**	**1 471 224**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	791	645
Annonser/Reklam		2 300
Konsultarvode	11 425	75 425
Revisionarvode	19 625	20 000
Summa	**31 841**	**98 370**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	*2020*
Styrelsearvode	70 950	70 950
Sociala kostnader	22 291	19 576
	93 241	**90 526**

Föreningen har ingen anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021	*2020*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 189 923	19 189 923
-Ombyggnad	7 028 850	7 028 850
-Årets anskaffning		-
-Mark	21 639 932	21 639 932
	47 858 705	47 858 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 270 469	-3 923 807
-Årets avskrivning enligt plan	-342 652	-346 662
	-4 613 121	-4 270 469
Redovisat värde vid årets slut	**43 245 584**	**43 588 236**
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 402 000	26 402 000
Mark	38 436 000	38 436 000
	64 838 000	64 838 000
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	3 838 000	3 838 000
	64 838 000	64 838 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021	*2020*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 806	29 806
	29 806	29 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 806	-29 806
	-29 806	-29 806
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 8 Övriga fordringar

	2021	*2020*
Skattekontot	491	4 243
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 073 417	4 653 238
	2 073 908	**4 657 481**

Not 9 Kassa och bank

	2021	*2020*
Sparkonto Nordea	1 083	980
Summa	**1 083**	**980**

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2021-12-31*	*Skuldbelopp 2020-12-31*
Nordea Hypotek	2022-08-18	0,51%	6 467 000	3 930 000
Nordea Hypotek	2022-06-13	0,63%	5 895 000	5 597 000
Nordea Hypotek				5 895 000
			12 362 000	15 422 000
Kortfristig del			-12 362 000	-9 527 000
			-	**5 895 000**

Nästa års amortering 240 000 kronor
Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 11 162 000 kronor

Noter till balansräkning

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 050 000	18 050 000
Summa ställda säkerheter	**18 050 000**	**18 050 000**

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2022- 04-13

Julia Eriksson Lagerqvist

Annette Nyberg

Maria Lindström

Anton Borgström

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5- 2022

Joakim Häll
Av föreningen vald revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skrovet 8, org.nr. 769608-6425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrovet 8 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skrovet 8 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2022

.....

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor