



Årsredovisning 2023



Brf Skälderviken 1

Org nr 769614-0404

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2008-09-10.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-30.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skagern 3 i Stockholm, Årsta. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten 2008-03-20. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala tomtarean uppgår till cirka 7 823 kvm.

Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med totalt 127 bostadsrätter. Den totala boarean är 10 654 kvm. I fastigheten finns 30 extra förråd för uthyrning till de boende. Till fastigheten hör ett garage med 74 garageplatser. Föreningen disponerar 17 parkeringsplatser på gården varav åtta gästplatser.

Lägenhetsfördelning:

40 st	2 rum och kök
47 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
24 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2023 uppgår till 202 tkr. Fastighetsskatt för garage är för närvarande 1% av taxeringsvärde för garage och uppgår till 64 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 480 400 tkr varav byggnadsvärde 273 400 tkr och markvärde 207 000 tkr. Värdeår är 2009. Taxeringsvärde för garage uppgår till 6 400 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med ADB Fastighetservice AB.

Övriga avtal

Nya avtal tecknas vanligtvis vart tredje år med sedvanlig upphandling från minst tre anbudsgivare.

Trappstädning	Smart Trappstäd AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB, Remondis Sweden AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Hissar service	Nexima Hiss AB
Hissar/garagedörr inspektion	Kiwa Inspecta AB
Garageport service	TK Elevator
Inspektion av brandluckor	AluVent AB
Låssystem	Hellgrens Lås AB
Kabel TV/Bredband/IP telefoni	Tele 2 AB
Kommunikationsoperatör	Zitius AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Energistyrning	Stockholm Exergi AB
Fastighetsel	Ellevio AB, Telge Energi AB
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Forsikring ASA

Föreningens underhållsplan/fond för yttre underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras årligen i enlighet med föreningens stadgar §9. Underhållsplanen ligger till grund för den årliga avsättningen till yttre fonden. Avsättningen är en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

Utförda större underhåll och reparationer

2018-2019

Byte av värmväxlare
Nytt energistyrningssystem
Byte av armatur i trapphusen
Ny fasadbelysning
Installation av fyra laddplatser i garaget
Renovering av grillplats
Uppdatering av lekplats enligt gällande regler
Byte av nödbelysning i garaget

2020

Byte av 7 belysningsarmaturer till LED längs uppfarten

2021

Byte av låssystem
Byte av resterande belysningsarmatur inomhus
Installation av 12 laddplatser i garaget
Installation av utrustning för gemensam el

2022

Obligatorisk Ventilationskontroll – OVK
Kontroll av rökluckor

2023

Underhåll yttre takytor
Stamspolning
Installation av avgasare och filter i värmesystemet
Installation av solceller (påbörjat)

Planerade större investeringar och underhåll

2024

Installation av solceller
Byte av tryckvattenstegringspump för kallvatten
Installation av varmvattenmätare i varje lägenhet för IMD av varmvatten

2025-2031

Installation av bergvärme om lönsamhet kan nås
Installation av utrustning för återvinning av värme från frånluft och avlopp om lönsamhet kan nås
Målning av trapphus invändigt och förrådshus utvändigt
Utbyte av lekplatsutrustning
Byte av belysningsarmaturer i garage och på gård

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12. Räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-11 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Sven Eklöf	Ordförande
Lisa Ingestad	Vice ordförande
Johan Axelsson	Ekonomiansvarig
Emma Gillmo	Sekreterare
Stefan Marteleur	
Gunnar Magnusson	
Sven Jonsson	

Solcellsinstallation

Som ett först led i denna satsning har en takanalys genomförts, vilken visade att taken är i bra skick. Vissa underhållsåtgärder har dock gjorts innan solpanelerna installeras. Uppköp av solceller har skett från företaget EcoKraft efter ett längre och omfattande anbudsförfarande. Installation kommer att göras under våren 2024. Bygglov har medgivits från kommunen. Tillstånd har givits av nätleverantören Ellevio.

Föreningen har haft problem med några fönster där skräp från isoleringsmaterial blåser in i rummen från ventilen under fönstret, samt fåglar och insekter. En fackmannautredning visar på felkonstruktioner i infästningen av fönstren i fasaden. Styrelsen har under de två senaste åren genomfört en översyn av fönstren och monterat nya plåtbleck där problem funnits. Ett trettiotal fönster är hittills berörda.

Stamspolning har genomförts under året – påbörjades 2022.

Övrigt

Styrelsen har arrangerat tre gårds- och städdagar/kvällar för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 201 (202) medlemmar. Under året har 11 (8) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning. En person måste ha minst 10 procents ägande i en bostad för att räknas som medlem.

Informationskanaler

Informationsansvarig i styrelsen har varit Sven Eklöf.

Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida www.brfskalderviken.se, via anslag på föreningens anslagstavlor i varje port, via e-post utskick till de som anmält sitt intresse samt i viktiga ärenden via utdelning i medlemmarnas postfack. För de boende finns även en interaktiv grupp på Facebook. Två informationskvällar för nyinflyttade har arrangerats.

Medlemskap

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna, vilket ger styrelse och medlemmar tillgång till information i form av hemsida och tidningar, juridisk och teknisk rådgivning samt fri utbildning för styrelsens medlemmar. Medlemskapet inkluderar fri hemsida för föreningen.

TV och bredband

Föreningen har gruppavtal med Tele2 (tidigare Comhem) om leverans av bredband, IP-telefoni och TV till samtliga boende. Dessa tjänster ingår i månadsavgiften. Föreningen har också bredbandsuppkoppling via Zitius för de som önskar en annan leverantör än Tele2.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 903	8 589	8 633	8 612
Resultat efter finansiella poster	162	479	1 758	1 733
Resultat exkl avskrivningar	3 017	3 335	4 575	4 533
Soliditet (%)	79,73	79,27	78,85	78,16
Skuldränta (%)	2,12	1,18	1,14	1,90
Underhållsfond	7 804	7 127	6 439	5 751
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	817	693	693	693
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 725	6 956	7 117	7 338
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 862	8 132	8 319	8 577
Sparande per kvm (kr/kvm)	266	275	367	364
Räntekänslighet (%)	9,62	11,74	12,01	12,38
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	150	118	107
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,20	85,86	85,34	85,74

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Räntekostnader lån och kostnad räntederivat dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	7 127 397	472 603	478 739	336 072 139
Disposition av föregående års resultat:			676 900	-198 161	-478 739	0
Årets resultat					161 650	161 650
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	7 804 297	274 442	161 650	336 233 789

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	274 442
årets vinst	161 650
	436 092
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 106 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-366 404
i ny räkning överföres	-303 504
	436 092

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 903 402	8 589 152
Övriga rörelseintäkter	3	79 737	7 329
Summa rörelseintäkter		9 983 139	8 596 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 471 516	-3 628 039
Övriga externa kostnader	5	-587 840	-466 542
Personalkostnader	6	-186 247	-172 192
Avskrivningar		-2 855 762	-2 855 762
Summa rörelsekostnader		-8 101 365	-7 122 535
Rörelseresultat		1 881 774	1 473 946
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	7	91 737	43 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 811 861	-1 038 523
Summa finansiella poster		-1 720 124	-995 207
Resultat efter finansiella poster		161 650	478 739
Årets resultat		161 650	478 739

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	414 359 813	417 165 775
Inventarier, verktyg och installationer	10	330 112	379 912
Pågående nyanläggningar		404 986	46 900
Summa materiella anläggningstillgångar		415 094 911	417 592 587
Summa anläggningstillgångar		415 094 911	417 592 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 986	6 437
Övriga fordringar	11	2 315 548	2 150 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	0	32 711
Summa kortfristiga fordringar		2 339 534	2 189 480
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 258 010	4 167 404
Summa kassa och bank		4 258 010	4 167 404
Summa omsättningstillgångar		6 597 544	6 356 883
SUMMA TILLGÅNGAR		421 692 455	423 949 470

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		327 993 400	327 993 400
Fond för yttre underhåll		7 804 297	7 127 397
Summa bundet eget kapital		335 797 697	335 120 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		274 442	472 603
Årets resultat		161 650	478 739
Summa fritt eget kapital		436 092	951 342
Summa eget kapital		336 233 789	336 072 139
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	68 875 000	64 125 000
Summa långfristiga skulder		68 875 000	64 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 875 000	22 500 000
Leverantörsskulder		288 159	248 248
Skatteskulder		30 840	114 557
Övriga skulder	14	127 767	131 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 261 900	758 026
Summa kortfristiga skulder		16 583 666	23 752 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 692 455	423 949 470

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	161 650	478 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 497 676	2 808 862
Förändring skatteskuld/fordran	-83 717	-80 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 575 609	3 206 922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-188 545	-95 150
Förändring av kortfristiga skulder	540 052	-50 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 927 116	3 061 238
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-329 109
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-329 109
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 875 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 875 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	52 116	732 129
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	6 091 722	5 359 594
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 143 838	6 091 723

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga andelar i Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening som tillsammans ägde fastigheten Skagern 3 i Stockholm för 111 197 tkr. Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening fusionerades med föreningen 2008-01-17 varefter anskaffningsvärdet för andelarna omfördelades till fastigheten. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 111 197 tkr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	8 044 009	7 379 395
Hyror förråd	129 399	130 321
Hyror p-platser/garage	1 069 108	1 078 234
Elavgifter	660 885	1 202
	9 903 401	8 589 152

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	3 099	1 254
Inkasso- och påminnelseavgifter	3 364	2 789
Övriga intäkter	0	3 286
Elprisstöd	73 275	0
	79 738	7 329

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	79 772	75 603
Trädgårdsskötsel	173 909	161 149
Städkostnader/entrémattor	132 061	207 689
Snöröjning/sandning	97 133	102 296
Serviceavtal	18 600	7 938
Hisservice/besiktning/reparationer	153 473	262 159
Besiktningkostnader	26 264	0
Reparationer	146 452	250 685
Planerat underhåll	366 404	87 500
Fastighetsel och boendeel	1 120 077	554 035
Uppvärmning	1 195 555	1 058 242
Vatten/avlopp	321 101	256 846
Avfallshantering	183 219	144 160
Försäkringskostnader	170 982	148 348
Kabel-TV/bredband	249 682	248 952
Förbrukningsinventarier/material	31 907	61 116
Övriga kostnader	4 925	1 320
	4 471 516	3 628 038

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	64 000	64 000
Fastighetsavgift	201 803	192 913
Telefoni	12 700	12 441
Föreningsgemensamma kostnader	15 055	15 600
Revisionsarvode	23 125	22 375
Ekonomisk förvaltning	147 690	123 279
Konsultarvoden	46 900	0
Bygglovsavgifter	37 920	0
Medlems-/föreningsavgifter	8 540	8 540
Övriga poster	30 106	27 394
	587 839	466 542

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 498	144 895
Sociala avgifter	28 749	27 297
	186 247	172 192

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	91 737	43 316
	91 737	43 316

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnad för fastighetslån	1 811 097	1 037 765
Övriga finansiella kostnader	764	758
	1 811 861	1 038 523

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	444 463 990	444 463 990
Tillbyggnad förråd		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 463 990	444 463 990
Ingående avskrivningar	-27 298 215	-24 492 253
Årets avskrivningar	-2 805 962	-2 805 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 104 177	-27 298 215
Utgående redovisat värde	414 359 813	417 165 775
Taxeringsvärde byggnader	273 400 000	273 400 000
Taxeringsvärde mark	207 000 000	207 000 000
	480 400 000	480 400 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	440 890	111 781
Inköp	0	329 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 890	440 890
Ingående avskrivningar	-60 978	-11 178
Årets avskrivningar	-49 800	-49 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 778	-60 978
Utgående redovisat värde	330 112	379 912

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	324 980	209 099
Skattefordran	92 172	1 937
Avräkningskonto förvaltare	882 134	1 924 319
Parkeringsintäkter november/december	12 568	14 964
Feldragen bankavgift	0	12
Fastum Fasträntekonto	1 003 695	0
	2 315 549	2 150 331

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter fasträntekonto	0	32 711
	0	32 711

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,070	2025-03-19	19 625 000	21 000 000
Nordea	0,800	2026-04-30	26 000 000	26 000 000
Nordea	0,500	2024-04-30	12 875 000	12 875 000
Nordea	4,000	2025-10-15	13 750 000	13 750 000
Nordea	2,670	2027-04-21	11 500 000	13 000 000
			83 750 000	86 625 000
Kortfristig skuld			14 875 000	22 500 000

Föreningen har som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2024 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 12 875 000 kronor

amorteringar långfristiga lån = 2 000 000 kronor

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	127 767	131 500
	127 767	131 500

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader lån	367 089	257 618
Förutbetalda avgifter och hyror	893 138	500 408
Överbetalningar avgifter	1 673	0
	1 261 900	758 026

Not 16 Likvida medel kassaflöde

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	4 258 010	4 167 404
Avräkningsfordran på Fastum	1 885 828	1 924 319
	6 143 838	6 091 723

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	116 541 000	116 541 000
	116 541 000	116 541 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sven Eklöf
Ordförande

Gunnar Magnusson

Emma Gillmo

Stefan Marteleur

Sven Jonsson

Lisa Ingestad

Johan Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Erik Davidsson
Revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Skalderviken_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-29 14:45:50

Dokumentet är undertecknat av:

 Emma Gillmo (19830817XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-25 20:51:21
 SVEN EKLÖF (19470703XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 13:04:38
 SVEN ERIK JONSSON (19540727XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-25 20:27:35
 SVEN GUNNAR ZAKARIAS MAGNUSSON (19630123XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-27 12:02:19
 Johan Leif Axelsson (19780321XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 15:13:01
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2024-04-29 14:45:50
 STEFAN MARTELEUR (19540728XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-26 09:56:35
 LISA INGESTAD (19540813XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 13:29:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Skalderviken_1.pdf (491680 byte)

D89D2E11E2EC66C237B9FA1B3956108EE1CDEBF28080D7358484D58487825E8059786D6F30752FDF5059
C0A518B5A841EFBE4A9D0A334CC9653F6C3DC0896EA1

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skälderviken 1, org.nr. 769614-0404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skälderviken 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 Skälderviken 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-29 14:47:16

Dokumentet är undertecknat av:

 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2024-04-29 14:47:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (138659 byte)

655CF40AABBE6E9914BBB69FCB1F6A296A7FC4D32DBB0E45ABC28C19FD1ED773F01CF20996EAB23D636E
DA13F544D2CEB55AC7CB099C74F204FC70FDC8F644CF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support