

## Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Brf Skälderviken 1 2019-05-09 i Årstaskolan, Årsta

### § 1 Stämmans öppnande.

Styrelsens ordförande Sven Eklöf förklarade stämman öppnad.

### § 2 Val av stämмоordförande.

Pelle Lindgren valdes till mötets ordförande.

### § 3 Fastställande av dagordning och arbetsordning.

Förslag till dagordning och arbetsordningen för stämman fastställdes.

### § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.

Anna Orsvärn anmäldes av stämмоordföranden till mötets protokollförare.

### § 5 Val av två justerare och rösträknare.

Carin Cederberg och Nathalie Bothén valdes att tillsammans med ordföranden justera protokollet samt att tillika vid behov vara rösträknare.

### § 6 Fastställande av röstlängd.

48 röstberättigade lägenheter fanns representerade på stämman, ingen fullmakt fanns. Förteckning upprättades (bilaga 1) och röstkort utdelades. Förteckningen godkändes som röstlängd.

### § 7 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

Styrelseordförande informerade att anslag sattes upp i portarna 9 februari och att kallelsen var distribuerad i allas postfack den 24 april. Mötet fastställde att stämman var behörigt sammankallad.

### § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Mötesordföranden föredrog förvaltningsberättelsen för 2018 sida för sida, vilken varit medlemmarna tillgänglig i sin helhet före mötet (bilaga 2). Resultat- och balansräkning och noterna redogjordes. Särskild information gavs om resultaträkningens not 5 där man 2016 reserverade 1 000 000 kr för åtgärdande av fönsterblecken vilket inte behövde användas och därmed återlades 2017. Efter genomgången fastställdes att årsredovisningen var föredragen.

### § 9 Föredragning av revisorns berättelse.

Mötesordföranden föredrog väsentliga uttalanden ur revisorns berättelse (bilaga 3). Stämman ansåg den föredragen.

### § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

Stämman beslutade att i enlighet med styrelsens förslag fastställa föredragna resultat- och balansräkningar.

**§ 11 Beslut om resultatdisposition.**

Stämman beslutade att fastställa resultatdispositionen där årets vinst 101 527 överförs till nästa års räkning och yttre fonden.

**§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**

Stämman beslutade enhälligt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för föregående verksamhetsår.

**§ 13 Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.**

Helén Johansson informerade att valberedningen tagit del av organisationen Bostadsrätternas uppgifter om styrelsearvoden och även arvoden hos andra föreningar av liknande storlek. Valberedningen konstaterar att styrelsens arvode ligger i linje med dessa. Styrelsen har sedan beslut på stämman 2014 tre basbelopp plus sociala avgifter att fördela fritt mellan sig och valberedningen föreslår att bibehålla det beloppet. Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag samt att revisorn arvoderas mot räkning.

**§ 14 Motion nr 1 angående lägenhetsförråd.**

Styrelsen föreslår att avslå motionen och stämman anser att motionen i och med sitt yttrande är besvarad. Stämman beslutade att bifalla styrelsen förslag.

**§ 15 Motion nr 2 angående rengöringsmedel vid städning.**

Styrelsen föreslår att anta motionen och stämman anser att motionen i och med sitt yttrande är besvarad. Stämman beslutade att bifalla styrelsen förslag.

**§ 16 Motion nr 3 angående dag för Gårds- och städdagar.**

Styrelsen föreslår att anta motionen på prov under 2019 med efterföljande utvärdering och stämman anser att motionen i och med sitt yttrande är besvarad. Stämman beslutade att bifalla styrelsen förslag.

**§ 17 Styrelsens förslag om att stämman beslutar om eventuell ny gångväg och ny sitthörna i "Engelska Parken".**

Sven Eklöf berättade om de gårdsutvecklingsmotioner som kom in på stämman 2016 och som hanterats av olika arbetsgrupper. Grillplatsen och engelska parken kvarstod efter stämman 2018. Styrelsen har beslutat att rusta upp grillplatsen med start i slutet av maj månad/början av juni 2019. Då ska även lekplatsen åtgärdas enligt nya säkerhetsregler samt den trasiga kantstenen i slutet av backen. Grillplatsytan kommer utökas lite och täckas med marksten samt ett L-format vindskydd. Två nya fasta grillar med skorsten samt flyttbart möblemang kommer finnas.

Styrelsen har tagit fram tre förslag angående gångväg och "Engelska parken" som presenterats inför stämman i en särskild skrivelse.

- a) Inte göra något alls.
- b) Anlägga en åsnestig (stockar och grus) nerför slänten, kostnad 75 000 kr + en p-plats försvinner vilket ger ca 5000 kr/år i minskad intäkt + kostnad för att få åsnestigen skottad och sandad vintertid.
- c) Åsnestig och tillgängliggöra sittytan (Engelska parken) genom rullstols/rullatoranpassad slinga ner till den. Kostnad 195 000 + en p-plats försvinner vilket ger ca 5000 kr/år i minskad intäkt + kostnad för skottning och sandning vintertid.

Under diskussion på stämman framkommer ytterligare ett alternativ:

- d) Bordlägga till nästa år när man ser hur det blir efter att grillplatsen är klar och hur stort behovet är.

Stämman gick till beslut med röstningsalternativen att fatta beslut under årets stämma eller bordlägga till nästa års stämma. Stämman beslutade med stor majoritet att bordlägga frågan.

#### § 18 Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Eva Sthen föredrog valberedningens förslag till val av ledamöter. Stämman beslutade att välja följande personer till styrelsen i enlighet med valberedningens förslag:

##### Ordinarie ledamöter:

Omval – Carina Lööf	2 år
Nyval – Stefan Marteleur	2 år
Nyval – Sven Jonsson	2 år
Omval – Sven Eklöf	1 år

##### Ersättare:

Nyval – Ray Zegarra	1 år
Omval – Åke Waldelius	1 år

Nedanstående **ordinarie ledamöter** kvarstår med 1 år:

Anna Orsvärn

Jan Kemvall

#### § 19 Val av revisorer och revisorssuppleanter.

Stämman beslutade att byta till Borevision som Revisionsfirma med huvudansvarig revisor Erik Davidsson och Adnin Ali som revisorssuppleant.

#### § 20 Tillsättande av valberedning.

Stämman beslutade att till valberedning omvälja Eva Sthen (sammankallande) och Helén Johansson.

#### § 21 Stämmans avslutande.

Styrelseordförande förklarade mötet avslutat. Avgående styrelseledamöter samt stämмоordföranden avtackades.

Dag som ovan



Anna Orsvärn

Stämmans protokollförelse



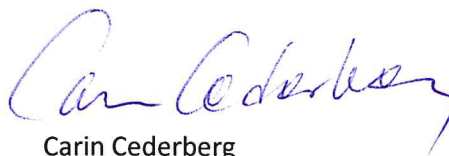
Pelle Lindgren

Stämmans ordförande

Justeras:



Nathalie Bothén



Carin Cederberg

## Bilaga 1: Närvarolista tillika röstlängd

Endast en röst per lägenhet.

Lägenhetsnummer	Medlem
<b>Marvikvägen 5</b>	
122	Lena Eiserman
134	Lamar Johnson Karin Wallin
141	Sven Eklöf Karin Eklöf
144	Johan Axelsson
151	Viveka Hydén
153	Christer Berggren Barbro Berggren
161	Jörgen Johansson
164	Annika Loftenius
173	Agneta Wallén
174	Jeanette Ekström Mikael Sundin
181	Peter Roaming
182	Cecilia Herbst
183	Henrik Brånstad Tina Ringius
184	Olli Hautala
<b>Marviksvägen 10</b>	
204	Gustav Kågesten Anna Kågesten
221	Margareta Szönyi
241	Magnus Dahlberg
243	Roger Steen
253	Stefan Marteleur
271	Stig Sandström Gunilla Sandström
282	Kristina Blom
284	John Fridland
<b>Marviksvägen 12</b>	
302	Veronika Granath
304	Rendon Zegarra Ray Ulises Elin Sofia Andersson
312	Helén Johansson
321	Mikael Lindqvist
334	Åke Waldelius Brigitte Waldelius
344	Eva Sthen Carin Cederberg
353	Jarl Sundqvist
354	Britt-Marie Olsson
361	Jan Kemwall Mariana Kemwall

374	Gunnar Ingestad Berggren
382	Åsa Magnusson
<b>Marviksvägen 7</b>	
411	Nathalie Bothén
414	Emma Fryksmark
423	Ullabritt Ornby
424	Katja Larsson Vestergren Niklas Smedberg
431	Robert Cameron Åsa Kullvik
434	Carina Lööf
441	Eva Aalbu
443	Per Erlandsson
454	Åsa Markén Magnus Berglund
461	Bo Jonsson
463	Margareta Eliasson
464	Lena Åström
474	Magaly Benson Kjell Berggren
483	Anna Orsvärn
484	Sven Jonsson

Totalt närvarande: 63

Varav röstberättigade: 48

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

### Föreningens fastighet

Brf Skälderviken 1 innehar med äganderätt fastigheten Skagern 3 i Stockholm, Årsta. Den totala tomtytan uppgår till cirka 7 823 kvm. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 20 mars 2008.

Fastigheten omfattar fyra flerfamiljshus med 127 bostadslägenheter. Den totala boarean är cirka 10 654 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns 28 extra förråd för uthyrning till de boende. Till fastigheten hör också ett garage med 74 parkeringsplatser. Garagebolaget Skälderviken 1 Parkering AB ägs av bostadsrättsföreningen. På gården finns 17 parkeringsplatser varav 8 gästplatser och 9 platser för de boende.

### Bostadsfördelning:

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

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång var

År	2018	2017
Mark	88 000 000 kr	88 000 000 kr
Byggnad	*172 614 000 kr	*172 614 000 kr
Totalt	260 614 000 kr	260 614 000 kr

\*Varav garage 5 258 tkr. (5 258 tkr)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Föreningens stadgar ändrades på vissa punkter under året. Stadgeändringarna är registrerade hos Bolagsverket.

### Överlåtelse under året

År	2018	2017
Antal överlåtelse	9	21
Genomsnittspris kr/m <sup>2</sup>	55 720	61 144

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2018 och påföljande konstituering den 19 juni bestått av följande ledamöter och ansvars/arbetsområden:

Namn	Ansvarsområde
<b>Ordinarie ledamöter</b>	
Sven Eklöf	Ordförande/Teknisk förvaltning/Grannsamverkan/Information
Carina Lööf	Vice ordförande/Kassaförvaltare/Ekonomisk förvaltning
Martin Ivarsson	Sekreterare/Teknisk förvaltning
Jan Kemvall	Ekonomisk förvaltning
Anna Orsvärn	Snöröjning/Trädgård/TV & Bredband
Nathalie Bothén	Ekonomisk förvaltning/Hissansvarig/fastighetsstädning
<b>Suppleanter</b>	
Åke Waldelius	Teknisk förvaltning
Mikael Sundin	Teknisk förvaltning

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

Styrelsen har under året hållit tolv (12) protokollförda möten.

Styrelsen har arrangerat två möten för nyinflyttade under året samt två gårds- och städdagar för föreningens medlemmar.

### Arvoden

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman med tre basbelopp plus sociala avgifter.

	2018	2017
Tre basbelopp	134 503 kr	134 400 kr
<u>Sociala avgifter</u>	<u>33 406 kr</u>	<u>34 637 kr</u>
Totalt	167 909 kr	169 037 kr

### Revisor

Föreningen revisor är Margaretha Morén, auktoriserad revisor.

### Valberedning

Eva Sthen och Helen Johansson

### Underhållsplan och avsättning till underhållsfond (yttre fond)

Föreningen ska enligt stadgarna § 9 upprätta och uppdatera en underhållsplan, samt göra en avsättning till underhållsfond för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. För åren 2009 och 2010 gjordes avsättning till underhållsfonden enligt föreningens ursprungliga ekonomiska plan. Från och med 2011 är resultat görs avsättning till fonden enligt föreningens underhållsplan. Det betyder att avsättningen nästan fördubblades från och med år 2011. Under året har styrelsen i samarbete med vår tekniska förvaltare tagit fram en ny underhållsplan som inte bygger på schabloner, vilket den tidigare underhållsplanen gjorde, utan istället utgår från fastighetens nuvarande tekniska status. Styrelsen har beslutat att den planen fortsättningsvis ska ligga till grund för föreningens avsättning. Beloppen kommer att vara något högre än tidigare år.

Avsättning till underhållsfond är en balansdisposition, dvs. en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Se vidare underhållsfond under Nyckeltal s 6 och Balansräkning under Eget Kapital sid 10.

### Föreningens leverantörer

1. Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
2. Inkasso, för brf och garagebolaget	Fastum Collect AB
3. Teknisk förvaltning	Cura Förvaltning AB
4. Trappstädning	Natura Städservice Sth AB
5. Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten AB
6. Sophämtning, återvinningsfraktioner	Veolia Recycling Solutions AB
7. Trädgårdsskötsel	Elfström
8. Snöröjning	Svensk Markservice
9. Parkeringsplatser	Apcoa AB
10. Entrémattor	Initial AB
11. Hissar, inspektion	Inspecta AB
12. Hissar, jour och reparation	Trygga Hiss AB
13. Inspektion av brandluckor	AluVent AB
14. Garagedörrar	Trygga Hiss AB
15. Låssystem	Larm och Passerkontroll
16. Kabel TV och bredband	ComHem
17. Kommunikationsoperatör	Zitius AB
18. Fjärrvärme	Fortum Värme AB (Exergy)
19. Energistyrning	Exergy AB
20. Fastighetsel	Fortum Markets AB
21. Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
22. Fastighetsförsäkring	Gjensidige AB
23. Bank	Nordea AB
24. Revision	Margaretha Morén

### Arbetsgrupper

Sammansättningen av styrelsens arbetsgrupper ändrades på konstituerande möte i juni 2018. Nedan följer en kort presentation av den viktigaste verksamheten under året.

#### Avtal

Tidskrävande förhandlingarna avseende avtal med föreningens många leverantörer har under året spridits till arbetsgrupperna för Ekonomi, Drift- och fastighet och gårdsgruppen.

Under året har nya avtal/upphandlingar skett gällande städning, snöröjningen, trädgårdsskötsel, bredband/TV, låssystem, återvinning, energistyrning och ekonomisk förvaltning.

#### Drift- och Fastighet

- I arbetsgruppen har medverkat Mikael Sundin, Martin Ivarsson, Åke Waldelius och Sven Eklöf.
- Nytt trädgårdsavtal tecknades med Elfströms Trädgårdsanläggningar AB. Avtalet reglerar skötsel av samtliga föreningens gräsytor, buskar och häckar, planteringar samt bevattning av krukor och gräsmattan vid vändplanen under juli månad.
- Nytt avtal har tecknats med Larm- och Passerkontroll i Kärrtorp avseende föreningens låssystem.
- Nytt avtal har tecknats med ALUVent AB avseende årlig inspektion av brandluckor.
- I undercentralen har en värmeväxlare bytts ut och kylvattenpumpen har renoverats, då ett lager var slitet.
- Nytt avtal har tecknats med Exergy avseende energistyrning – där vi nu lämnar utetemperatur som grund för styrningen och går över till inomhustemperatur via ett 30-tal inomhussensorer jämnt fördelade i husens lägenheter.
- Föreningens lägenheter har tyvärr fortsatt varit utsatta för inbrott, framför allt i markplanet. Ett arbete har därför fortsatt under året med uppköp av sensorstyrd ytterbelysning. Styrelsen har också arbetat för att starta ”Grannsamverkan mot brott”.
- Husens tak har under 2017 inspekterats och en rad mindre fel upptäcktes, vilka åtgärdats under 2018.
- I lägenhetsförråden i markplan i hus nr 5 har skett en del smärre vatteninträningar vid rikligt regn, vilka berodde på en felaktigt monterad ytterdörr med för låg tröskel. Felet har åtgärdats under hösten genom att höja tröskel och dörr.



- En del större elarbeten har genomförts under året; efterdragning av all elinstallation i centraler mm (10 år efter byggnation). Byte av alla armaturer i trapphusen – 90 st – till LED och sensorstyrning. Ny fasadbelysning - inbrottsförebyggande i 12:an. Belysning av konstverket i rondellen.

#### Garaget

Föreningen har beslutat att från den 1 januari 2019 överta driften av parkeringsverksamheten från föreningens helägda parkeringsbolag. Alla hyresgäster har meddelats under hösten. Alla avtal har nytecknats och externa hyresgäster har sagts upp, eftersom föreningen vill prioritera de egna medlemmarna,

- Åtta nya brandsläckare har inköpts och monterats i garaget för att höja brandsäkerheten.
- Garaget har storstädats under hösten.
- Fyra stycken ladd platser för el- och hybridbilar har installerats under året. Initialt planerades för sex platser men det fanns inte tillräckligt med el framdragat till installationspunkten, varför platserna fick reduceras till fyra. Föreningen har sökt och fått bidrag från Klimatklivet med halva installationskostnaden. Kostnaden för ladd platserna kommer att belasta de personer som förhyr dem.

#### Fasadfel och felaktigt monterade fönsterbleck.

- Arbetet med att komma till rätta med den vatteninträngning som förekommit vid regn i kombination med kraftig vind i vissa fönster avslutades under 2017. Mätning av fukthalten i betongväggarna 2018 har inte gett några negativa resultat. Eventuella följdskador har påtalats för Veidekke att åtgärda – exempelvis tapetskador. Några fönster släpper fortfarande in vatten vid mycket otjänlig väderlek. Dessa följs upp i samarbete med Veidekke.

#### Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Lööf, Jan Kemvall och Nathalie Bothén fram till tidpunkten för föreningsstämman.

- Administration av köerna till extra förråd, garage och parkeringsplatser på gården samt lägenhetsöverlåtelse har gjorts löpande under året.
- Övriga uppgifter har varit att följa utvecklingen gällande avskrivningar, amorteringar och eventuella underskott som påverkar föreningen i hög grad. Även säkerställa en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, processa en årsredovisning för år 2018, en budget för 2019 samt en långtidsbudget för perioden 2020-2022.
- Föreningen har under året tagit in anbud från ett större antal leverantörer av ekonomisk förvaltning. Styrelsen valde dock att fortsätta med Fastum, då deras offert bedömdes som den mest fördelaktiga.

#### Projekt Gårdsutveckling

Under hösten 2016 anlät styrelsen en brandkonsult som gjorde en utförlig brandskyddsinventering av samtliga hus och garage. Avvikelser mot brandkrav identifierades inklusive förslag på åtgärder. I uppdraget ingick även att ge rekommendationer för vidareutveckling av föreningens systematiska brandskyddsarbete, tips och råd för information till medlemmarna. Ett antal åtgärder kunde omhändertas omgående. Övriga åtgärder är noterade och har meddelats Veidekke för åtgärder från deras sida.

Förråden har inventerats och en ny förrådsplan har fastställt med en del omflyttningar av funktionerna. Ny skyltning och inredning i vissa förråd - framför allt de nya cykelförråden.

Planering har fortsatt för en eventuell gångväg från gården ner genom ”Engelska parken” till det nya cykelhuset, vilket Föreningsstämman 2019 får ta ställning till om den gångvägen ska genomföras eller inte. Planering har även genomförts för upprustning/ombyggnation av grillplatsen samt en viss ombyggnad av lekplatsen eftersom nya regler kräver ökade säkerhetsavstånd.

#### Trädgårdsgrupp

En trädgårdsgrupp bestående av boende finns som tar hand om föreningens blomplanteringar samt vattning under sommarhalvåret. Gruppen har under året fått en budget de fritt kan styra över för planteringar och annat i föreningens gemensamma ytor.

### Grannsamverkan

Styrelsen har arbetat för att skapa en arbetsgrupp av boende som kan ta ansvar för Grannsamverkan mot brott. Gruppen har träffats några gånger och två personer har varit på informationsträff hos polisen.

### Hemsida och information

- Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida brfskalderviken.se, via anslag på föreningens anslagstavlor i varje port, via e-post utskick till de som anmält sitt intresse samt i viktiga fall via utdelning i medlemmarnas postfack.
- Genom medlemskapet i Bostadsrätterna erhåller styrelsen övergripande information inom intresseområdet och medlemmarna tidningen "Din Bostadsrätt" med fyra nummer per år. Informationsansvarig i styrelsen har varit Sven Eklöf och Anna Orsvärn.

### TV och bredband

Föreningen har slutit gruppavtal med ComHem om leverans av bredband, IP-telefoni och TV till samtliga lägenheter i föreningen. Detta levereras utan kostnad för de boende.

Föreningen har dock kvar uppkoppling via Zitius för de som önskar annan leverantör.

### **Investeringar**

Ett antal mindre investeringar har skett sedan 2009, vilka kostnadsförts i resultaträkningen för respektive år. Under 2018 var de största investeringarna el laddare i garaget, översyn av elen, byte av cirka 90 armaturer i trappschakten samt nytt energistyrningssystem.

### **Finansiell strategi**

Enligt föreningens reviderade "Anvisningar för finansiering av fastighetslån samt hantering och placering av likvida medel" eftersträvar styrelsen låga räntekostnader med beaktande av trygghet och riskminimering. Andel lån med kort räntebindning bör inte överstiga 40 %. Den genomsnittliga bindningstiden för räntorna bör vara mellan 3 och 5 år.

Se vidare väsentliga händelser under räkenskapsåret nedan och arbetsgruppen Ekonomi s 4.

### **Ränteswap**

Föreningen har tidigare år tecknat två ränteswappar, en av swapparna sattes om till ett hypotekslån under året. för mer info se not 8. Räntekostnaderna redovisas i resultaträkningen under raden Räntekostnader och liknande resultatposter, se not 7 för mer info. Skulden till banken som swapparna är kopplade till ligger i balansräkningen under långfristiga skulder, för mer info se not 11. Swapparna har i dagsläget ett negativt värde om 2,4 Mkr. I dagsläget är lånet och swapparna säkringsredovisade. Detta betyder att lånet och swappen ses tillsammans. I K2-regleverket har man tydliggjort att säkringsredovisning inte är tillåten, dock saknas praxis hur man ska hantera dessa. I framtiden kan det ske att lånets marknadsvärde ska bokas upp som en skuld, men att det kommer att reduceras med framtida räntekostnader.

Föreningen kommer inte förnya kvarvarande swapp när den förfaller utan sätta om den som hypotekslån.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<u>Resultaträkning, tkr</u>					
Nettoomsättning	8 416	8 432	8 421	8 402	8 116
Kostnader för fastighetsförvaltning	3 466	2 470	3 913	2 776	2 700
Avskrivningar <sup>1</sup>	2 801	2 801	2 801	2 801	2 801
Resultat före finansiella poster	2 149	3 161	1 707	2 825	2 616
Kapitalnetto	2 048	2 633	3 025	3 233	3 448
Årets resultat	102	528	-1 318	-408	-832

<sup>1</sup> Progressiva avskrivningar enligt plan ökade med 5,51 % per år till och med 2013. Från 2014 linjära avskrivningar enligt plan från 2014. Se förklaring s12.

Balansräkning, tkr

Balansomslutning	431 254	434 916	436 766	441 654	444 177
Eget kapital	332 809	332 707	332 179	333 497	333 906
Fastighetslån, <sup>2</sup>	97 000	100 500	101 950	106 591	108 691
Soliditet %	77,2	76,5	76,1	75,5	75,2
Kassalikviditet %	117	137	76	224	210
Genomsnittsränta på fastighetslån %	2,11	2,62	2,97	3,03	3,17
Underhållsfond, <sup>3</sup>	4 375	3 794	3 224	2 665	2 117

<sup>2</sup> Amorteringar av fastighetslånet har hittills gjorts med 19,5 mkr. Styrelsen höjde den ordinarie amorteringen från 600 tkr till 1 000 tkr årligen 2016.

<sup>3</sup> Avser beloppet efter omföring från respektive års resultat, vilket sker efter beslut på årsstämman. Avsättningen görs enligt föreningens nuvarande underhållsplan.

<u>Uppgifter per m<sup>2</sup> bostadsyta (10 654 m<sup>2</sup>) i kr</u>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter	693	693	693	693	666
Fastighetslån	9 105	9 433	9 569	10 005	10 207
Räntekostnader	192,2	247,2	284,3	304,6	326,0
Uppvärmning	93,1	89,5	91,1	90,3	85,8
El	15,9	13,3	13,1	12,2	13,1
Vatten och avlopp	19,0	15,7	17,6	17,3	13,9
Antal överlåtelser	9	21	20	12	16
Genomsnittspris kr/m <sup>2</sup>	55 720	61 144	59 861	51 661	48 253

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har satt om ett av lånen under räkenskapsåret.

Förenings stadgar uppdaterades under 2018. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-11-06.

**Förändring eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Övr bundna fonder</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	3 794 000	391 767	528 019
Disposition av föregående års resultat:			581 000	- 52 981	-528 019
Årets resultat					101 527
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>327 940 000</b>	<b>53 400</b>	<b>4 375 000</b>	<b>338 786</b>	<b>101 527</b>

**Resultatdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	338 786
årets vinst	101 527
<hr/> Summa tillgängliga medel	<hr/> 440 313
disponeras så att	
Till yttre fonden reserveras *	688 099
i ny räkning överföres	-247 786

\* Reserveringen följer fastighetsens nuvarande underhållsplan.

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



## 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 år 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skälderviken 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 23 april 2019



Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor