

Årsredovisning
för
Brf Skälderviken 1
769614-0404
Räkenskapsåret
2018

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Underskrifter	16

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 m². 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.

Överlåtelser under året

År	2018	2017
Antal överlåtelser	9	21
Genomsnittspris kr/m ²	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
Ordinarie ledamöter	
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
Suppleanter	
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
Sociala avgifter	33 406 kr	34 637 kr
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 år 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

Sammanställningen 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 utetemperaturen 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 vatteninträngningar 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 framdraget 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 vatteninträning 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 lägenhetsöverlåtelser 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.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
<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 ¹	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

¹ 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, ²	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, ³	4 375	3 794	3 224	2 665	2 117

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

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

<u>Uppgifter per m² bostadsyta (10 654 m²) i kr</u>	2018	2017	2016	2015	2014
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 överlåtelse	9	21	20	12	16
Genomsnittspris kr/m ²	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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
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
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	4 375 000	338 786	101 527

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

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

* Reserveringen följer fastighetens nuvarande underhållsplan.

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

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER	Not		
Nettoomsättning		7 379 388	7 379 388
Övriga rörelseintäkter	3	1 036 540	1 052 406
Summa rörelseintäkter		8 415 928	8 431 794
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-3 067 435	-3 063 165
Övriga externa kostnader	5	-230 717	762 461
Personalkostnader		-167 909	-169 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 800 670	-2 800 670
Summa rörelsekostnader		-6 266 731	-5 270 411
RÖRELSERESULTAT		2 149 197	3 161 383
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och övriga liknade resultatposter		-2	0
Räntekostnader och liknade resultatposter	7,8	-2 047 668	-2 633 364
Summa finansiella poster		-2 047 670	-2 633 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		101 527	528 019
ÅRETS RESULTAT		101 527	528 019

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	266 063 664	268 864 334
Mark		162 236 000	162 236 000
Summa materiella anläggningstillgångar		428 299 664	431 100 334
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernbolag	9	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		428 399 664	431 200 334
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		251 217	499 500
Övriga kortfristiga fordringar	10	25 667	77 675
Avräkningskonto förvaltare		2 575 988	3 116 914
Summa kortfristiga fordringar		2 852 872	3 694 089
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 147	21 147
Summa kassa och bank		1 147	21 147
Summa omsättningstillgångar		2 854 019	3 715 236
SUMMA TILLGÅNGAR		431 253 683	434 915 570

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	53 400
Fond för yttre underhåll		4 375 000	3 794 000
Summa bundet eget kapital		332 368 400	331 787 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		338 786	391 767
Årets resultat		101 527	528 019
Summa fritt eget kapital		440 313	919 786
Summa eget kapital		332 808 713	332 707 186
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	96 000 000	99 500 000
Summa långfristiga skulder		96 000 000	99 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		323 132	418 282
Skatteskulder		3 266	70 856
Övriga skulder	11	211 801	201 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	906 771	1 017 807
Summa kortfristiga skulder		2 444 970	2 708 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		431 253 683	434 915 570

Bostadsrättsföreningens kassaflöde (Belopp i kr)

	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		101 527	528 019
Justeringar för avskrivningar		2 800 670	2 800 670
Summa		2 902 197	3 328 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 902 197	3 328 689
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av kundfordringar		0	0
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		300 291	-172 909
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-95 150	132 416
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-168 263	-1 060 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 939 075	2 227 716
Finansieringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga skulder		-3 500 000	-1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 500 000	-1 450 000
Årets kassaflöde		-560 925	777 716
Likvida medel och kortfristiga placeringar vid årets början		3 138 061	2 360 345
LIKVIDA MEDEL OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR VID ÅRETS SLUT		2 577 136	3 138 061

Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (även kallad K2).

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell 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.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och har skrivits av enligt en 70-årig progressiv avskrivningsplan fram till och med 2013. Det betyder att avskrivningarna har ökat med 5,51 procent per år.

Från 2014 skrivs tillgångarna av enligt en linjär avskrivningsplan. Den linjära avskrivningen är räknat på 100 år från 2014. Avskrivningsbeloppet kommer att vara 2 800 670 kr årligen.

Kassaflöde

Föreningen har ett starkt kassaflöde. Räntebetalningarna som är den största kostnaden (utgiften) för föreningen har spridits ut över året för att få en god genomsnittlig likviditet.

Definition av nyckeltal

Soliditet	Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
Lån per kvm bostadsyta	Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån
Årsavgift per kvm bostadsyta	Årsavgifter i förhållande till bostadsyta.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga andelar i Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening som tillsammans ägde fastigheten Skagern 3 i Stockholm för 111 197 400 kronor. 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 111 197 400 kronor. 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.

2 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	116 541 000	116 541 000
----------------------	-------------	-------------

Summa ställda säkerheter

3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Hyra parkering 9 st	56 044	54 918
Hysesintäkt garage, 74 st	799 200	798 300
Hyror förråd, 28 st	123 068	123 068
Apcoa intäkter gästparkering, 7 st	48 551	59 020
Andra hands upplåtelse	6 256	14 700
El, ej moms	3 420	2 400
Summa	1 036 539	1 052 406

4 Driftkostnader

	2018	2017
Hiss	122 302	88 082
Löpande reparationer	376 243	775 667
Besiktningkostnader	14 698	13 109
Fjärrvärme	991 840	953 112
El	169 269	141 366
Vatten och avlopp	201 954	167 044
Snöröjning/sandning	121 234	120 622
Sophämtning	129 110	169 875
Kabel-TV/Bredband	249 832	50 166
Trappstädning	128 627	122 094
Fastighetsskötsel	154 330	125 918
Trädgårdsskötsel	123 732	63 281
Fastighetsförsäkring	108 675	101 515
Förbrukningsinventarier	21 602	11 362
Förbrukningsmaterial	12 631	21 910
Fastighetsskatt	130 976	129 706
Övrigt	10 380	8 336
Summa	3 067 435	3 063 165

5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Arvode ek. förvaltning	112 847	115 145
Övriga administrationskostnader	67 913	98 806
Övr. främmande tjänster	9 441	11 890
Övriga förvaltningskostnader	26 216	2 041
Telefon & porto	14 300	9 657
Fönsterbleck	-	-1 000 000
Summa	230 717	-762 461

6 Byggnad	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	282 148 615	282 148 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 148 615	282 148 615
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 284 281	-10 483 611
Årets avskrivningar	-2 800 670	-2 800 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 084 951	-13 284 281
Utgående redovisat värde	266 063 664	268 864 334
Taxeringsvärden byggnader	172 614 000	172 614 000
Taxeringsvärden mark	88 000 000	88 000 000
Summa	260 614 000	260 614 000
7 Räntekostnader	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	640 069	496 433
Räntekostnader ränteswap ¹	1 407 599	2 136 468
Övriga finansiella kostnader	2	463
Summa	2 047 670	2 633 364

¹ Kort definition och/eller funktion av swapparna. Beloppet avser priset för att säkerställa räntan på en viss nivå.

Räntebindningstid	Belopp	Ränta
Löpande vid årets utgång	24 375 000	0,37 %
2019-02-13	23 625 000	0,69 %
2023-04-14	23 000 000	1,50%

Underliggande lån till swapparna har 0,70% i ränta.

8 Ränteswap

Affärsdag	Räntebindningstid	Belopp	Ränta Fast del
2012-02-21	2012-02-27 – 2021-04-30	26 000 000	3,68 %

Swappen om 26 000 000 kr som löpte ut per 2018-04-30, sattes om som ett hypotekslån med en bindningstid till 2023-04-14 om 23 250 000 kr. Lånet amorterades med 2 750 000 kr.

Swappen har ett negativt marknasvärde, vilket innebär att om föreningen skulle ha löst upp lånen per 2018-12-31 skulle detta ha kostat föreningen 2 387 230 kr.

9 Aktier i koncernbolag

	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Skälderviken 1 Parkering AB	100	1 000	100 000
			100 000

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skälderviken 1 Parkering AB	556761-3517	Stockholm	69 874	-2 008

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000
10 Övriga kortfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	25 667	77 675
Övriga fordringar	0	0
Summa	25 667	77 675
11 Långfristiga och övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Nordea, fyra lån	97 000 000	100 500 000
Avgår kortfristig del av lång skuld	-1 000 000	-1 000 000
Summa	96 000 000	99 500 000
Momsskuld	92 001	81 631
Övriga kortfristiga skulder	119 801	119 808
Summa	211 802	201 439
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	269 755	401 242
Förutbetalda intäkter	637 016	599 910
Övriga upplupna kostnader	0	16 655
Summa	906 771	1 017 807

13 Exceptionella intäkter och kostnader

Under not 5 ligger en återläggning av avsättning på 1 miljon gällande problematiken runt fönsterbleck. Åtgärden för dessa fönsterbleck hanterades av Veidekke. Därför återlades dessa kostnader.

Övriga noter

14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Slutet av april kommer ett av hypotekslånen att sättas om. Förhandlingar med banken har påbörjat.

Huvuddelen av föreningens fastighetslån har räntesäkrats till ca 2,11 %.

Kostnadsutvecklingen och därmed prisökningarna hos flera av våra leverantörer påverkas mer av den allmänna löneutvecklingen än av inflationen.


Styrelsen har beaktat ovanstående i budgeten för verksamhetsåret 2019. Kassaflödet förväntas bli fortsatt starkt.

Från 1 januari övergick parkeringsverksamheten till föreningen och föreningen ämnar likvidera eller sälja Parkeringsbolaget Skälderviken 1 AB. I samband med att parkeringsverksamheten över går till föreningen är intäkterna ej momspliktiga längre. Inga platser kommer fortsättningsvis hyras ut till externa kunder, då styrelsen beslutat prioritera de egna medlemmarna.

Årsta den 15/04 2019


Sven Eklöf
Ordförande


Martin Ivarsson


Anna Orsvärn


Carina Lööf


Jan Kemvall


Nathalie Bothén

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2019


Margaretha Morén
BDO Mälardalen AB

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, förfälskning, 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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