

Årsredovisning

för

Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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	2015	2014
Mark	75 000 000 kr	75 000 000 kr
Byggnad	*163 472 000 kr	*163 472 000 kr
Totalt	238 472 000 kr	238 472 000 kr

*Varav garage 4 472 tkr. (4 472 tkr)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Överlåtelse under året

År	2015	2014
Antal överlåtelse	12	16
Genomsnittspris kr/m ²	51 661	48 253

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 april 2015 och påföljande konstituering den 23 april och extra stämma den 10 maj bestått av följande ledamöter och ansvars/arbetsområden:

		<u>Ansvarsområde</u>
Sven Eklöf	Ordförande	Ekonomi/Webbredaktör/Information
Carina Lööf	Vice ordförande/ Kassaförvaltare	Ekonomi
Veronika Granath	Sekreterare	Trädgård
Jan Kemvall	Ledamot	Ekonomi
Milos Herman	Ledamot	Fastighet/Trädgård/Bredband
Robert Wikström	Ledamot	Fastighet
Åke Waldelius	Suppleant	Fastighet
Katarina Jonerholm	Suppleant	Avfallshantering, bygglovsfrågor, gårdsutveckling

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit fjorton (14) protokollförda möten.

Arvoden

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

	2015	2014
Tre basbelopp	133 504 kr	131 202 kr
Sociala avgifter	31 328 kr	38 132 kr
Totalt	164 832 kr	169 334 kr

Revisor

Föreningen revisor är Margaretha Morén, auktoriserad revisor, BDO Stockholm AB.

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 fördubblas från och med år 2011. Avsättning till underhållsfond är en balansdisposition, dvs. en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Se vidare underhållsfond under Nyckeltal ovan s 3 och Balansräkning under Eget Kapital s 9.

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, övriga sopor | Hans Andersson Recycling AB (okt-dec) nytt avtal |
| 7. Trädgårdsskötsel | Cura Förvaltning |
| 8. Snöröjning mm | Vivaldi AB |
| 9. Parkeringsplatser | Apcoa AB |
| 10. Entrémattor | Initial AB |
| 11. Hissar, inspektion | Inspecta AB |
| 12. Hissar, jour och reparation | Trygga Hiss AB ny leverantör fr 2015 |
| 13. Garagedörrar | Trygga Hiss AB ny leverantör fr 2015 |
| 14. Kabel TV basutbud | Bild AT |
| 15. Kommunikationsoperatör | Zitius AB |
| 16. Fjärrvärme | Fortum Värme AB |
| 17. Fastighetsel | Fortum Markets AB |
| 18. Vatten och avlopp | Stockholm Vatten AB |
| 19. Fastighetsförsäkring | Vardia AB (dec) nytt avtal |
| 20. Bank | Nordea AB |
| 21. Revision | BDO Sth AB, Margaretha Morén |

Arbetsgrupper

Sammanställningen av styrelsens arbetsgrupper ändrades på konstituerande möte i april 2015. Nedan följer en kort presentation av den viktigaste verksamheten under året.

Avtal

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

Gjensidige försäkringar förnyade inte föreningens fastighetsförsäkring. Ny upphandling skedde.

Under året har även nya upphandlingar skett gällande återvinning, snöröjning och ekonomisk förvaltning.

Drift- och Fastighetsgruppen inklusive garantibesiktningar

- I arbetsgruppen har medverkat Milos Herman, Åke Waldelius och Robert Wikström.
- Enligt årsstämman 2015 beslut har två belysningsstolpar med LED-spottar har installerats på föreningens mark bakom hus Marviksvägen 7, riktade mot den upptrampade gångstig som många dagligen använder. Det bedöms att belysningen gör stigen avsevärt mycket säkrare kvälls- och nattetid och att risken för halk- och fallolyckor minskar.
- Under året har samtliga cykel- och sop- och förrådsdörrar utomhus i plåt målats om. Dels var dessa dörrar slitna och risken för rostangrepp var överhängande och dels hade de tidigare delvis målats med annan kulör vilket inte ansågs estetiskt.
- Under året har några medlemmar kommit med krav/önskemål att åtgärda fel, som härrör från byggnationen. Styrelsen har i dessa fall varit restriktiv och endast ersatt sådana fel som kvarstått som ej åtgärdade i besiktningsprotokoll från garanti- och slutbesiktningar. Självklart följer styrelsen upp eventuellt nytillkomna dolda fel.
- Vatteninträning, som förekommit vid regn i kombination med kraftig vind i några fönster, har setts över i samarbete med fönsterleverantören Vinäs och fristående konsult. Det har därvid upptäckts felmonterade fönsterbleck i några fall som orsak till vatteninträningen. Styrelsen anser detta vara ett dolt fel och har anmält detta till byggherren Veidekke AB, Samtal förs nu med Veidekke i frågan.
- Trädgårdsavtalet tecknat med Cura Förvaltning AB 2014 fortlöpte. Avtalet reglerar skötsel av samtliga föreningens gräsytor, buskar och häckar, planteringar samt att skräp plockas vid varje tillsynstillfälle. Tillsyn sker varannan vecka under perioden april – oktober.
- Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat medlemmarna till ökat gemensamt ansvar för att kortsiktigt och långsiktigt minska föreningens underhållskostnader.

Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Lööf, Jan Kemvall och Sven Eklöf.

- Administration av köerna till extra förråd, garage och parkeringsplatser på gården samt lägenhetsöverlåtelser har gjorts löpande under året.
- Upphandling av ekonomisk förvaltare har skett under hösten, bästa avtalet erhöll vi från vår nuvarande förvaltare och ett avtal på tre år undertecknades.
- 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 2015, en budget för 2016 samt en långtidsbudget för perioden 2017-2019.

Trädgårdsgruppen

Nya medlemmar har aktiverat sig i trädgårdsgruppen. En översyn av planteringar och "rondellön" görs i samband med översyn av gårdsmiljön för att få den så underhållsfri som möjligt, men fortsatt trevlig gårdsmiljö.

Projekt Gårdsutveckling

På den ordinarie stämman 2015 fanns ett antal motioner om att utveckla gårdsmiljön på olika sätt. Stämman beslutade då att ge styrelsen i uppdrag att tillsammans med intresserade medlemmar arbeta vidare med olika idéer och förslag. En enkät spreds till alla medlemmar och cirka 40 % svarade på denna. Under hösten har därefter arbetats i olika arbetsgrupper med mål att styrelsen ska kunna lägga ett sammanhållet förslag till årsstämman 2016. Arbetsgrupperna och styrelsen har behandlat frågor om förändrad sophantering med möjlighet till underjordsbehållare nedanför Hus 5, förbättringar för cykelförråd, barn- och trafiksäkerhet, lekplats, samlingsytornas utformning, trädgårdens utformning, brandsäkerhet, trevligare grillplats och rondellöns utformning. Styrelsen har vidtagit åtgärder i enlighet

med stämmobeslutet såsom vissa säkerhetshöjande åtgärder med fartgupp, bättre trafikskyltning, staket för ökad barnsäkerhet samt belysning på stigen mot förskolan och Vättersvägen. Arbetet har bedrivits under ledning av Sven Eklöf och Katarina Jonerholm och ett tjugotal medlemmar har engagerat sig på olika sätt.

Hemsida och information

- Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida skalderviken.bostadsrätterna.se, via anslag på föreningens anslagstavlor i varje port och 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.

Investeringar

Ett antal mindre investeringar, inhägnad och ombyggnad av gården, förstärkning av ståldörrar, stålräcke i backen vid infarten samt LED-lampor i trapphusen och andra förbättringsåtgärder för totalt ca 671 000 kr under åren 2009 – 2015 har kostnadsförts i resultaträkningen för respektive år. Några större investeringar, som har aktiverats i balansräkningen har inte genomförts hitills.

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 5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya stadgar för föreningen antogs efter beslut av ordinarie och extra stämma.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen har beslutat att använda de pengar som finns på fasträntekonto för att amortera eftersom banken avvecklar dessa konton.

Utsikter för 2016

Huvuddelen av föreningens fastighetslån har räntesäkrats till ca 3,8 %. 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 2016. Eftersom föreningen har gått över från progressiva avskrivningar till linjära kommer resultatet bli negativt för 2016.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
<u>Resultaträkning, tkr</u>					
Nettoomsättning	8 402	8 116	7 909	7 690	7 729
Kostnader för fastighetsförvaltning	2 776	2 700	2 836	2 591	3 011
Avskrivningar ¹	2 801	2 801	462	438	415
Resultat före finansiella poster	2 825	2 616	4 612	4 661	4 303
Kapitalnetto ²	3 233	3 448	3 984	4 257	3 813
Årets resultat	-408	-832	628	403	745

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.

² Avser räntenetto inklusive räntebidrag. Räntebidragen var totalt 709 356 kr åren 2009 - 2011.

<u>Balansräkning, tkr</u>					
Balansomslutning	441 654	444 177	446 597	446 955	448 231
Eget kapital	333 497	333 906	334 738	334 110	333 706
Fastighetslån, ⁴	106 591	108 691	110 291	110 741	111 191
Soliditet %	75,5	75,2	75,0	74,8	74,4
Kassalikviditet %	224	210	208	160	130
Genomsnittsränta på fastighetslån %	3,03	3,17	3,61	3,84	3,46
Underhållsfond, ⁵	2 665	2 117	1 580	1 053	537

⁴ Extra amorteringar av fastighetslånet har hittills gjorts med 6,5 mkr. Styrelsen höjde den ordinarie amorteringen från 450 tkr till 600 tkr årligen 2014.

⁵ Avser beloppet efter omföring från respektive års resultat, vilket sker efter beslut på årsstämman. Avsättningen görs enligt föreningens nuvarande underhållsplan. Avsättningen ökar med ca 2 % per år.

<u>Uppgifter per m² bostadsyta (10 654 m²) i kr</u>	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter	693	666	650	637	637
Fastighetslån	10 005	10 207	10 352	10 394	10 436
Räntekostnader	304,6	326,0	373,9	401,2	368,3
Uppvärmning	90,3	85,8	94,9	77,1	85,0
El	12,2	13,1	15,6	13,9	22,3
Vatten och avlopp	17,3	13,9	18,2	15,6	11,3
Antal överlåtelse	12	16	18	20	11
Genomsnittspris kr/m ²	51 661	48 253	43 490	41 500	42 350

Bostadsrättsföreningens kassaflöde (Belopp i kr)

	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-408 057	-832 006
Justeringar för avskrivningar		2 800 670	2 800 670
Summa		2 392 613	1 968 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 392 613	1 968 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av kundfordringar		-251 072	247 997
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		41 622	-74 283
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-53 665	200 301
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		38 446	-187 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 167 944	2 155 098
Finansieringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga skulder		-2 100 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 100 000	-1 600 000
Årets kassaflöde		67 944	555 058
Likvida medel och kortfristiga placeringar vid årets början		4 441 040	3 885 982
LIKVIDA MEDEL OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR VID ÅRETS SLUT		4 508 984	4 441 040

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:	
balanserad vinst	3 247 104
årets förlust	-408 057
<u>Summa tillgängliga medel</u>	<u>2 839 047</u>
disponeras så att	
<u>Till yttre fonden reserveras *</u>	<u>559 000</u>
i ny räkning överföres	2 280 047

* Reserveringen följer fastighetens nuvarande underhållsplan och ökar med ca 2 % per år

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

Åse

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER	Not		
Nettoomsättning		7 379 388	7 095 636
Övriga rörelseintäkter	1	1 022 854	1 020 532
Summa rörelseintäkter		8 402 242	8 116 168
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-2 372 211	-2 326 276
Övriga externa kostnader	3	-239 177	-204 387
Personalkostnader		-164 832	-169 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 800 670	-2 800 670
Summa rörelsekostnader		-5 576 890	-5 500 667
RÖRELSERESULTAT		2 825 352	2 615 501
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och övriga liknade resultatposter		12 324	25 936
Räntekostnader och liknade resultatposter	5,6	-3 245 733	-3 473 443
Summa finansiella poster		-3 233 409	-3 447 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-408 057	-832 006
ÅRETS RESULTAT		-408 057	-832 006

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	274 465 674	277 266 344
Mark		162 236 000	162 236 000
Summa materiella anläggningstillgångar		436 701 674	439 502 344
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	7	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		436 801 674	439 602 344
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	1 753
Fordringar hos koncernföretag		252 825	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	90 424	100 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	0	32 017
Avräkningskonto förvaltare		1 096 864	2 142 017
Summa kortfristiga fordringar		1 440 112	2 275 816
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Fastränteplacering		2 007 253	1 997 836
Summa kortfristiga placeringar		2 007 253	1 997 836
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 404 868	301 187
Summa kassa och bank		3 412 121	301 187
Summa omsättningstillgångar		4 852 233	4 574 839
SUMMA TILLGÅNGAR		441 653 907	444 177 183

Over

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	53 400
Fond för yttre underhåll		2 665 000	2 117 000
Summa bundet eget kapital		330 658 400	330 110 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 247 104	4 627 110
Årets resultat		-408 057	-832 006
Summa fritt eget kapital		2 839 047	3 795 104
Summa eget kapital		333 497 447	333 905 504
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	105 991 000	108 091 000
Summa långfristiga skulder		105 991 000	108 091 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	600 000	600 000
Leverantörsskulder		247 400	301 065
Skatteskulder		67 762	0
Övriga skulder	12	234 331	235 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 015 967	1 044 310
Summa kortfristiga skulder		2 165 460	2 180 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		441 653 907	444 177 183
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<u>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckning		116 541 000	116 541 000
Summa ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (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.

Noter

	2015	2014
1 Övriga rörelseintäkter		
Hyra parkering 9 st	49 572	47 437
Hysesintäkt garage, 74 st	796 410	798 210
Hyror förråd, 28 st	123 068	118 082
Apcoa intäkter, 7 st	53 104	56 803
Andra hands upplåtelse	700	0
Summa	1 022 854	1 020 532
2 Driftkostnader		
Hiss	66 119	142 226
Löpande reparationer	122 593	233 555
Besiktningkostnader	69 063	2 499
Fjärrvärme	962 212	914 217
El	129 685	139 744
Vatten och avlopp	183 988	148 078
Snöröjning/sandning	101 547	80 202
Sophämtning	123 524	132 589
Kabel-TV/Bredband	66 692	66 666
Trappstädning	126 591	120 374
Fastighetskötsel	120 844	154 945
Trädgårdsskötsel	65 013	73 651
Fastighetsförsäkring	91 198	76 860
Förbrukningsmaterial	12 051	3 119
Fastighetsskatt	123 587	44 720
Övrigt	7 503	-7 170
Summa	2 372 211	2 325 603
3 Övriga externa kostnader		
Arvode ek. förvaltning	158 834	121 772
Övriga administrationskostnader	66 434	60 841
Övr. främmande tjänster	1 538	5 204
Övriga förvaltningskostnader	3 966	5 985
Telefon & porto	8 405	10 585
Summa	239 177	204 387

Awc

4 Byggnad	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	282 148 615	282 148 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 148 615	282 148 615
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 882 271	-2 081 601
Årets avskrivningar	-2 800 670	-2 800 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 682 941	-4 882 271
Utgående redovisat värde	274 465 674	277 266 344
Taxeringsvärden byggnader	163 472 000	163 472 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
Summa	238 472 000	238 472 000

5 Räntekostnader	2015	2014
Räntekostnader fastighetslån	1 301 292	1 956 844
Räntekostnader ränteswap ¹	1 943 801	1 514 460
Övriga finansiella kostnader	640	2 139
Summa	3 245 733	3 473 443

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

6 Ränteswap

Affärsdag	Räntebindningstid	Belopp	Ränta Fast del
2012-02-21	2012-02-27 – 2018-04-30	26 000 000	3,44 %
2012-02-21	2012-02-27 – 2021-04-30	26 000 000	3,68 %

7 Aktier i dotterbolag

	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	78 558	-5 407

	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

ave

8 Övriga kortfristiga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	77 242	76 438
Övriga fordringar	13 182	23 591
Summa	90 424	100 029

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastum Ekonomisk Förvaltning	0	32 017
Summa	0	32 017


10 Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	2 117 000	4 627 110	-832 006
Disposition av föregående års resultat:			548 000	-1 380 006	832 006
Årets resultat					-408 057
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	2 665 000	3 247 104	-408 057

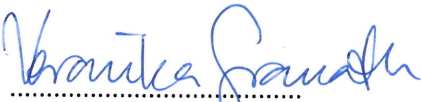
11 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Nordea, fyra lån	106 591 000	108 691 000
Avgår kortfristig del av lång skuld	-600 000	-600 000
	105 991 000	108 091 000

12 Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Momsskuld	100 331	99 295
Övriga kortfristiga skulder	134 000	136 000
Summa	234 331	235 295

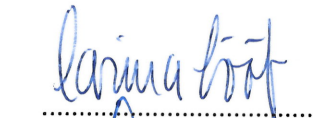
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	431 343	461 171
Förutbetalda intäkter	581 548	583 148
Övriga upplupna kostnader	3 076	0
Summa	1 015 967	1 044 319

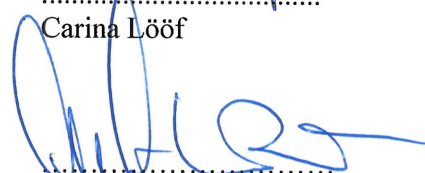
Årsta den ³/₄ 2016



.....
Sven Eklöf


.....
Veronika Granath


.....
Milos Herman



.....
Carina Lööf


.....
Robert Wikström


.....
Jan Kemvall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ⁵/₄ 2016


.....
Margaretha Morén
Auktoriserad revisor, BDO Stockholm AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skälderviken 1
Org.nr. 769614-0404

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skälderviken 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Skälderviken 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 5 april 2016



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor