

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Skälderviken 1**

769614-0404

Räkenskapsåret

**2016**

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## 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	2016	2015
Mark	88 000 000 kr	75 000 000 kr
Byggnad	*172 614 000 kr	*163 472 000 kr
Totalt	260 614 000 kr	238 472 000 kr

\*Varav garage 5 258 tkr. (4 472 tkr)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

### Överlåtelser under året

År	2016	2015
Antal överlåtelser	20	12
Genomsnittspris kr/m <sup>2</sup>	59 861	51 661

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2016 och påföljande konstituering den 3 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 /TV
Mikael Sundin	Ledamot	Fastighet/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 tolv (12) protokollförda möten.

### Arvoden

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Tre basbelopp	132 904 kr	133 504 kr
<u>Sociala avgifter</u>	<u>34 252 kr</u>	<u>31 328 kr</u>
Totalt	167 156 kr	164 832 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 är 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 6 och Balansräkning under Eget Kapital s 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	Hans Andersson Recycling AB
7. Trädgårdsskötsel	MG Qualitet AB, nytt avtal
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
13. Garagedörrar	Trygga Hiss AB
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	Gjensidige 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 maj 2016. 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.

Vardia försäkringar köptes upp av Gjensidige. Ny upphandling skedde och föreningen tecknade försäkring med Gjensidige.

Under året har även nya upphandlingar skett gällande trädgårdsskötsel.

### Drift- och Fastighetsgruppen inklusive garantibesiktningar

- I arbetsgruppen har medverkat Mikael Sundin, Åke Waldelius och Robert Wikström.
- Nytt trädgårdsavtal tecknades med MG Qualitet AB. 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. Avtalet sades upp i september.
- Spolning av stammar har skett under året i två omgångar, då en fullständig stamspolning inte kunde ske vid första tillfället.
- Sparventiler för duscharna har inköpts och delats ut till samtliga lägenheter.
- Körriktningsskyltar har målats i körbanan vid cirkulationsplatsen för ökat trafiksäkerhet.
- Efter inrådan av årlig inspektion av lekplatsen har staketet runt "innergården" kompletterats med ovanpåliggande regler för att undvika att barn fastnar mellan staketpinnar.
- Föreningens lägenheter har tyvärr varit utsatt för några inbrott i markplanet. Ett arbete har därför påbörjats under året med uppköp av sensorstyrd ytterbelysning, extra fönsterlås och offertförfrågningar på lägenhetslarm, Styrelsen har också gjort ett utrop bland de boende för att starta "Grannsamverkan mot brott".
- Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat medlemmarna till ökat gemensamt ansvar för att kortsiktigt och långsiktigt minska föreningens underhållskostnader.

### Fasadfel och felaktigt monterades fönsterbleck.

- Arbetet med att komma till rätta med den vatteninträning, som förekommit vid regn i kombination med kraftig vind i vissa fönster har fortsatt under året. Föreningen fick till en ombesiktning av fönster och fönsterbleck och Veidekke blev i maj i besiktningsrapport ålagda att skyndsamt åtgärda allmänt felaktigt monterade fönsterbleck. Veidekke har under året ännu inte vidtagit åtgärder men planerar göra besiktningar i januari 2017. Styrelsen är allvarligt bekymrad över Veidekkes visade brist på intresse att snabbt lösa detta problem I detta ärende köper styrelsen även in juridisk konsultation. Sven Eklöf och Jan Kemvall har hanterat denna fråga. Styrelsen har avsatt en miljon kronor i samband med detta problem.

### 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.
- 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 2016, en budget för 2017 samt en långtidsbudget för perioden 2018-2020.

### Projekt Gårdsutveckling

Ombyggnad av rondellen och planteringen utanför Marviksvägen 7 har genomförts under sommaren enligt den plan som fastställts av Föreningsstämman 2016.

Pallar för vila för uppställning i portarna har inköpts och placerats ut.

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 behandlas löpande under 2017.

I juni 2016 ansökte föreningen om bygglov för uppförande av ett cykelskärmtak för 24 cyklar nedanför hus Marviksvägen 5, till vänster om körbanan in mot garaget. Den föreslagna placeringen valdes efter att styrelsen bedömt att inga alternativa placeringar på innergården var lämpliga utan större ombyggnationer. Innan bygglovsansökan skickades in gjordes en grundläggande utredning och initiala kontakter togs med Stadsbyggnadskontoret för att undersöka förutsättningarna för att få beviljat bygglov som en mindre avvikelse i förhållande till gällande Detaljplan. Även valet av cykelskärmtakets utformning (i naturmaterial med grönt tak och liggande träspaljé) bedömdes vara mycket viktigt för att öka chanserna att få beviljat bygglov. Under hösten har styrelsen haft kontinuerliga och täta kontakter med Bygglövsavdelningen på Stadsbyggnadskontoret. Den främsta orsaken till att beslut i ärendet dragit ut på tiden är att föreslagen placering ligger inom ett område som enligt Detaljplanen är att betrakta som "naturmarkens karaktär ska bevaras". Under hösten har ett flertal kompletterande handlingar skickats in till Stadsbyggnadskontoret. Bland annat uppger föreningen att inga träd ska fällas.

### Hemsida och information

- Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida [skalderviken.bostadsratterna.se](http://skalderviken.bostadsratterna.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.

### **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 740 000 kr har under åren 2009 – 2016 kostnadsförts i resultaträkningen för respektive år.

Några större investeringar, som har aktiverats i balansräkningen har inte genomförts hittills.

### **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.

### Ränteswap

Föreningen har tidigare år tecknat två ränteswappar, 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 5,8 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 de kommer att reduceras med framtida räntekostnader.

Föreningen kommer inte förnya dessa swappar när dessa förfaller utan sätta om dem som hypotekslån.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Resultaträkning, tkr</b>					
Nettoomsättning	8 421	8 402	8 116	7 909	7 690
Kostnader för fastighetsförvaltning	3 913	2 776	2 700	2 836	2 591
Avskrivningar <sup>1</sup>	2 801	2 801	2 801	462	438
Resultat före finansiella poster	1 707	2 825	2 616	4 612	4 661
Kapitalnetto <sup>2</sup>	3 025	3 233	3 448	3 984	4 257
Årets resultat	-1318	-408	-832	628	403

<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.

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

### Balansräkning, tkr

Balansomslutning	436 766	441 654	444 177	446 597	446 955
Eget kapital	332 179	333 497	333 906	334 738	334 110
Fastighetslån, <sup>4</sup>	101 950	106 591	108 691	110 291	110 741
Soliditet %	76,1	75,5	75,2	75,0	74,8
Kassalikviditet %	76	224	210	208	160
Genomsnittsränta på fastighetslån %	2,97	3,03	3,17	3,61	3,84
Underhållsfond, <sup>5</sup>	3 224	2 665	2 117	1 580	1 053

<sup>4</sup> Extra amorteringar av fastighetslånet har hittills gjorts med 10,7 mkr. Styrelsen höjde den ordinarie amorteringen från 450 tkr till 600 tkr årligen 2014.

<sup>5</sup> 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.

<b>Uppgifter per m<sup>2</sup> bostadsyta (10 654 m<sup>2</sup>) i kr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årsavgifter	693	693	666	650	637
Fastighetslån	9 569	10 005	10 207	10 352	10 394
Räntekostnader	284,3	304,6	326,0	373,9	401,2
Uppvärmning	91,1	90,3	85,8	94,9	77,1
El	13,1	12,2	13,1	15,6	13,9
Vatten och avlopp	17,6	17,3	13,9	18,2	15,6
Antal överlåtelse	20	12	16	18	20
Genomsnittspris kr/m <sup>2</sup>	59 861	51 661	48 253	43 490	41 500

### Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	2 665 000	3 247 104	-408 057
Disposition av föregående års resultat:			559 000	-150 943	408 057
Årets resultat					-1 318 280
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>327 940 000</b>	<b>53 400</b>	<b>3 224 000</b>	<b>3 096 161</b>	<b>-1 318 280</b>

### Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 280 047
<u>årets förlust</u>	<u>-1 318 280</u>
Summa tillgängliga medel disponeras så att	961 767
<u>Till yttre fonden reserveras *</u>	<u>570 000</u>
i ny räkning överföres	391 767

\* 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.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>Not</b>		
Nettoomsättning		7 379 388	7 379 388
Övriga rörelseintäkter	3	1 041 561	1 022 854
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 420 949</b>	<b>8 402 242</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4	-2 524 216	-2 372 211
Övriga externa kostnader	5,13	-1 221 878	-239 177
Personalkostnader		-167 156	-164 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 800 670	-2 800 670
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 713 920</b>	<b>-5 576 890</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 707 029</b>	<b>2 825 352</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och övriga liknade resultatposter		3 351	12 324
Räntekostnader och liknade resultatposter	7,8	-3 028 660	-3 245 733
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 025 309</b>	<b>-3 233 409</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 318 280</b>	<b>-408 057</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 318 280</b>	<b>-408 057</b>



**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	271 665 004	274 465 674
Mark		162 236 000	162 236 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>433 901 004</b>	<b>436 701 674</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernbolag	9	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>434 001 004</b>	<b>436 801 674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		249 750	252 825
Övriga kortfristiga fordringar	10	154 517	90 424
Avräkningskonto förvaltare		2 337 998	1 096 864
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 742 265</b>	<b>1 440 112</b>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Fastränteplacering		0	2 007 253
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 007 253</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		22 347	1 404 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>22 347</b>	<b>3 412 121</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 764 612</b>	<b>4 852 233</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>436 765 616</b>	<b>441 653 907</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	53 400
Fond för yttre underhåll		3 224 000	2 665 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>331 217 400</b>	<b>330 658 400</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 280 047	3 247 104
Årets resultat		-1318 280	-408 057
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>961 767</b>	<b>2 839 047</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>332 179 167</b>	<b>333 497 447</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	100 950 000	105 991 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 950 000</b>	<b>105 991 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	600 000
Leverantörsskulder		285 867	247 400
Skatteskulder		133 520	67 762
Övriga skulder	11	231 446	234 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 985 616	1 015 967
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 636 449</b>	<b>2 165 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>436 765 616</b>	<b>441 653 907</b>

**Bostadsrättsföreningens kassaflöde (Belopp i kr)**

	Not	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 318 280	-408 057
Justeringar för avskrivningar		2 800 670	2 800 670
<b>Summa</b>		<b>1 482 390</b>	<b>2 392 613</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 482 390</b>	<b>2 392 613</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av kundfordringar		0	-251 072
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-61 019	41 622
Ökning/minskning av leverantörsskulder		38 467	-53 665
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		1 032 523	38 446
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 492 361</b>	<b>2 167 944</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Minskning/ökning av långfristiga skulder		-4 641 000	-2 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 641 000</b>	<b>-2 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 148 640</b>	<b>67 944</b>
<b>Likvida medel och kortfristiga placeringar vid årets början</b>		<b>4 508 984</b>	<b>4 441 040</b>
<b>LIKVIDA MEDEL OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR VID ÅRETS SLUT</b>		<b>2 360 345</b>	<b>4 508 984</b>

## 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
<b>Summa ställda säkerheter</b>		

## 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Hyra parkering 9 st	49 113	49 572
Hysesintäkt garage, 74 st	797 400	796 410
Hyror förråd, 28 st	122 686	123 068
Apcoa intäkter, 7 st	61 212	53 104
Andra hands upplåtelse	8 750	700
El, ej moms	2 400	0
<b>Summa</b>	<b>1 041 561</b>	<b>1 022 854</b>

## 4 Driftkostnader

	2016	2015
Hiss	60 740	66 119
Löpande reparationer	222 113	122 593
Besiktningkostnader	7 999	69 063
Fjärrvärme	971 034	962 212
El	139 871	129 685
Vatten och avlopp	187 199	183 988
Snöröjning/sandning	65 233	101 547
Sophämtning	136 792	123 524
Kabel-TV/Bredband	75 204	66 692
Trappstädning	139 917	126 591
Fastighetsskötsel	145 784	120 844
Trädgårdsskötsel	114 457	65 013
Fastighetsförsäkring	95 772	91 198
Förbrukningsmaterial	24 384	12 051
Fastighetsskatt	126 658	123 587
Övrigt	6 059	7 503
<b>Summa</b>	<b>2 524 216</b>	<b>2 372 211</b>

## 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Arvode ek. förvaltning	106 517	158 834
Övriga administrationskostnader	87 013	66 434
Övr. främmande tjänster	15 729	1 538
Övriga förvaltningskostnader	4 084	3 966
Telefon & porto	8 535	8 405
Fönsterbleck	1 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 221 878</b>	<b>239 177</b>

<b>6 Byggnad</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	282 148 615	282 148 615
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>282 148 615</b>	<b>282 148 615</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-7 682 941	-4 882 271
Årets avskrivningar	-2 800 670	-2 800 670
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 483 611</b>	<b>-7 682 941</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>271 665 004</b>	<b>274 465 674</b>
Taxeringsvärden byggnader	172 614 000	163 472 000
Taxeringsvärden mark	88 000 000	75 000 000
<b>Summa</b>	<b>260 614 000</b>	<b>238 472 000</b>

<b>7 Räntekostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader fastighetslån	911 834	1 301 292
Räntekostnader ränteswap <sup>1</sup>	2 116 426	1 943 801
Övriga finansiella kostnader	400	640
<b>Summa</b>	<b>3 028 660</b>	<b>3 245 733</b>

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

## 8 Ränteswap

<b>Affärsdag</b>	<b>Räntebindningstid</b>	<b>Belopp</b>	<b>Ränta Fast del</b>
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 %

## 9 Aktier i koncernbolag

	<b>Rösträttsandel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Skälderviken 1 Parkering AB	100	1 000	100 000
			<b>100 000</b>

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Skälderviken 1 Parkering AB	556761-3517	Stockholm	72 524	-6 034

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

<b>10 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattekonto	140 614	77 242
Övriga fordringar	13 903	13 182
<b>Summa</b>	<b>154 517</b>	<b>90 424</b>

<b>11 Långfristiga och övriga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Nordea, fyra lån	101 950 000	106 591 000
Avgår kortfristig del av lång skuld	-1000 000	-600 000
Momsskuld	98 821	100 331
Övriga kortfristiga skulder	132 625	134 000
<b>Summa</b>	<b>101 181 446</b>	<b>106 225 331</b>

<b>12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	403 623	431 343
Förutbetalda intäkter	581 993	581 548
Övriga upplupna kostnader	1 000 000	3 076
<b>Summa</b>	<b>1 985 616</b>	<b>1 015 967</b>

### Övriga noter

#### 13 Exceptionella intäkter och kostnader

Under not 5 ligger en avsättning på 1 miljon gällande problematiken runt fönsterbleck. Kostnader som eventuellt kan uppstå i samband med arbetet kring hanteringen av att åtgärda fönsterblecken.

#### 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Slutet av mars kommer ett av de fyra lånen att sättas om. Styrelsen kommer att göra en upphandling med olika banker. Huvuddelen av föreningens fastighetslån har räntesäkrats till ca 3,7 %.

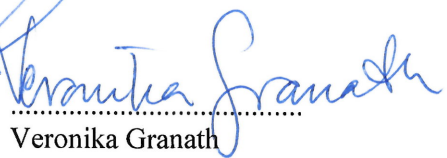
Styrelsen har även beslutat att öka den fasta amorteringen till 1 000 000 kr årligen. Styrelsen har även försäkrat sig med banken om föreningen har i framtiden behov av lån till underhåll, så kan föreningen beviljas detta.

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 2017. Eftersom föreningen har gått över från progressiva avskrivningar till linjära kommer resultatet bli negativt för 2017.

Årsta den 6/4 2017

  
Sven Eklöf

  
Veronika Granath

  
Jan Kemvall

  
Carina Lööf

  
Robert Wikström

  
Mikael Sundin

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2017

  
Margaretha Morén

Auktoriserad revisor, BDO Stockholm 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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 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 2016 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 revisionssed 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 12 april 2017



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor