

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Skälderviken 1**

769614-0404

Räkenskapsåret

**2014**

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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	2014	2013
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 Gjensidige Forsikring. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

### Överlåtelse under året

År	2014	2013
Antal överlåtelse	16	18
Genomsnittspris kr/m <sup>2</sup>	48 253	43 490

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 april 2014 och påföljande konstituering den 23 april bestått av följande ledamöter och ansvars/arbetsområden:

		<u>Ansvarsområde</u>
Fredrik Norén	Ordförande	Ekonomi
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
Sven Eklöf	Suppleant	Webbredaktör/Information

*mm  
do*

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit tolv (12) protokollförda möten.

### Arvoden

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

	2014	2013
Tre basbelopp	131 202 kr	89 001 kr
Sociala avgifter	38 132 kr	25 867 kr
<b>Totalt</b>	<b>169 334 kr</b>	<b>114 868 kr</b>

Arvoden kommer att utbetalas efter föreningens årsstämma den 15 april 2015.

### Revisor

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

### Valberedning

Eva Sthen och Helen Johansson

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
<u>Resultaträkning, tkr</u>					
Nettoomsättning	8 116	7 909	7 690	7 729	7 817
Kostnader för fastighetsförvaltning	2 700	2 836	2 591	3 011	2 329
Avskrivningar <sup>1</sup>	2 801	462	438	415	393
Resultat före finansiella poster	2 616	4 612	4 661	4 303	5 095
Kapitalnetto <sup>2</sup>	3 448	3 984	4 257	3 813	2 710
Årets resultat	-832	628	403	745	2 385

<sup>1</sup> Progressiva avskrivningar enligt plan ökar med 5,51 % per år till 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	444 177	446 597	446 955	448 231	451 916
Eget kapital	333 906	334 738	334 110	333 706	332 960
Fastighetslån, <sup>4</sup>	108 691	110 291	110 741	111 191	115 641
Soliditet %	75,2	75,0	74,8	74,4	73,7
Likviditet %	210	208	160	130	218
Genomsnittsränta på fastighetslån %	3,17	3,61	3,84	3,46	2,47
Underhållsfond, <sup>5</sup>	2 117	1 580	1 053	537	266

<sup>4</sup> En extra amortering av fastighetslånet med 4 mkr gjordes under 2011 och 1 mkr under 2014. Styrelsen har även höjt den ordinarie amorteringen från 450 tkr till 600 tkr årligen.

<sup>5</sup> Beloppet avser 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.

Uppgifter per m <sup>2</sup> bostadsyta (10 654 m <sup>2</sup> ) i kr	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter	666	650	637	637	
Fastighetslån	10 207	10 352	10 394	10 436	10 854
Räntekostnader	326,0	373,9	401,2	368,3	269,1
Uppvärmning	85,8	94,9	77,1	85,0	91,1
El	13,1	15,6	13,9	22,3	17,4
Vatten och avlopp	13,9	18,2	15,6	11,3	15,5
Antal överlåtelse	16	18	20	11	11
Genomsnittspris kr/m <sup>2</sup>	48 253	43 490	41 500	42 350	37 962

*mm  
Ove*

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

Föreningen ska enligt stadgarna § 14 upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan, samt enligt § 24 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 10.

### **Föreningens leverantörer**

1. Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
2. Inkasso, för brf och garagebolaget	Fastum Collect AB
3. Teknisk förvaltning	Cura Förvaltning AB, nytt avtal
4. Trappstädning	Natura Städservice Sth AB, nytt avtal
5. Sophämtning, hushållssopor	Stockholms Vatten AB
6. Sophämtning, övriga sopor	Ragn Sells AB
7. Trädgårdsskötsel	Cura Förvaltning (maj-september), nytt avtal
8. Snöröjning mm	Vivaldi AB
9. Parkeringsplatser	Apcoa AB (efter namnbyte)
10. Entrémattor	Initial AB
11. Hissar, inspektion	Inspecta AB
12. Hissar, jour och reparation	Kone Hissar AB
13. Garagedörrar	Crawford Assa Abloy 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 Forsikring
20. Bank	Nordea AB
21. Revision	BDO Sth AB, Margaretha Morén

Cura Förvaltning AB har ansvarat för trädgårdsskötsel under maj-september. Avtalet med Kone Hissar AB utgick den 31 december 2014. Nytt avtal tecknades med Trygga Hiss i Stockholm AB.

### **Arbetsgrupper**

Sammanställningen av styrelsens arbetsgrupper ändrades på konstituerande möte i april 2014. 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.

#### Drift- och Fastighetsgruppen inklusive garantibesiktningar

- I arbetsgruppen har medverkat Milos Herman, Åke Waldelius, Robert Wikström och Fredrik Norén.
- Under året har medlemmar återkommit med krav/önskemål att driva ärenden utifrån besiktningar och besiktningens protokoll. Styrelsen har i dessa fall varit mycket restriktiv utifrån den uppgörelse som skett mellan bostadsrättsföreningen och Veidekke. Självklart följer styrelsen upp eventuellt dolda fel.

- Vatteninträngning, som förekommit vid regn i kombination med kraftig vind i några fönster, har setts över i samarbete med fönsterleverantören Vinäs. Åtgärder har vidtagits i enskilda fall för att tätas. Arbete fortsätter med att se över om ytterligare problem eventuellt föreligger
- Då styrelsen ej varit nöjda med servicen och debiteringen från Kone gällande hissarna fattades beslut om att handla upp en ny serviceleverantör. Efter jämförande av offerter och föreningens behov föll valet på Trygga Hiss i Stockholm AB som ny samarbetspartner. Kortsiktigt blev det en kostnad för att byta ut nödtelefonerna som var knutna till Kone, men på lång sikt är förhoppningen kostnadsbesparingar och betydligt högre servicekvalitet då det är en mindre firma som kan anpassa sig efter föreningens önskemål och behov. Formellt tog Trygga Hiss i Stockholm AB över vid årsskiftet men då det var många röda dagar så påbörjades arbetet i mitten av December.
- Nytt trädgårdsavtal och nyplanterad häck. Till våren 2014 tecknades ett nytt trädgårdsavtal med Cura Förvaltning 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. Även planering av en ny häck upphandlades, att ersätta den döda tujahäcken vid lekplatsen. Ca 25 meter häck med 63 st Aronia häckbuskar planterades under sensvåren
- I samband med höstens städdag skedde en inventering av alla cyklar, pulkor, barnvagnar och andra lösa föremål. Föremålen märktes upp. Medlemmarna hade möjlighet att ta bort märkningen under en tid. Därefter har allt förvarats i föreningens ägor. Under våren kommer dessa transporteras bort om ingen gör anspråk på föremålen.
- Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat medlemmarna till ökat kollektivt ansvar för att kortsiktigt och långsiktigt minska föreningens underhållskostnader.

#### TV och bredband

- I arbetsgruppen har medverkat Milos Herman.
- Uppgradering av bredbandsnätet. Bredbandsnätet i fastigheterna uppgraderas under året till "Gigabit-hastighet", vilket ger 10 ggr mer kapacitet än tidigare 100 Mb/s och gör nätet mer framtidssäkert. Syftet med uppgraderingen var att få bättre stabilitet i dagens tjänster, dvs. internet-anslutning, TV över bredbandsnätet (IP-TV) och telefoni över bredbandsnätet (IP-telefoni). Den tidigare switchen i lägenheterna var för liten för att tillfredsställande kunna hantera flera tjänster samtidigt. Med uppgraderingen får alla lägenheter en ny, mer kraftfull switch i lägenheten, som klarar GB-hastigheter. Även de distribuerande central switcharna i respektive hus uppgraderas till GB-switchar och samtliga kablar till lägenheterna mättes för att säkerställa att de klarar GB-hastighet vid behov. Efter uppgraderingen kan lägenhetsinnehavarna abonnera på internetförbindelse på upp till 1 GB/s. I framtiden när IP-TV utbudet kommer med högre upplösning (fler HD-kanaler och 4K-kanaler) så är nätet förberett för detta.  
Uppgraderingen gjordes av kommunikationsoperatören Zitius utan kostnad för föreningen, mot en avtalsförlängning med Zitius att operera nätet i 10 år

#### Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Lööf, Jan Kemvall och Fredrik Norén.

- Ny förhandling av ett lån om 26 mkr i början av året bands till 2017-03-28 med en ränta på 2,35% hos Nordea.
- Administration av köerna till extra förråd, garage och parkeringsplatser på gården samt lägenhetsöverlåtelser har gjorts löpande under året.
- Övriga viktiga och tidskrävande uppgifter har varit att följa utvecklingen gällande övergången från progressiva avskrivningar till linjära. Nya redovisningsregler trädde i kraft 1 januari 2014, vilket innebär att föreningen går över till ett K2 regelverk. Även säkerställa en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, processa en årsredovisning för år 2014, en budget för 2015 samt en långtidsbudget för perioden 2016-2018.

### Stadgar

- I arbetsgruppen har medverkat Sven Eklöf, Carina Lööf och Veronika Granath. Under hösten har gruppen arbetat med att förnya stadgarna i och med de nya reglerna gällande avskrivningar, andra hands uthyrningar. Arbetet har varit att förtydliga stadgarna för medlemmarna.

### Matavfallsgruppen

- I arbetsgruppen har medverkat Maud Dolk, Katarina Jonerholm och Dan-Martin Hellgren. Dan-Martin lämnade in en motion till förra årsstämman gällande matavfallshantering och bildade gruppen.
- I höstas började materialet delas ut till medlemmarna som önskade matavfallshandera. Detta har blivit en storframgång. Föreningen kommer att spara 9% på totalkostnaden i och med detta.

### Gårdsgruppen och återvinning

I trädgårdsgruppen har framförallt Karin Danné, Farideh Badari och Agnieszka Carlsson varit aktiva. Från styrelsen har Veronika Granath medverkat och agerat som bollplank samt organiserat gårds- och städdagar (2 ggr per år).

- Trädgårdsgruppen har sett över växtligheten och planerat nytt utanför samtliga portar. Gräs såddes på ytterkanten av "ön" på vändplanen.
- På förslag av gruppen ersattes den döda tujahäcken med aroniahäck, vilket ska vara mycket tåligare.

### Hemsida och information

- Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida brfskalderviken.se, via anslag på föreningens anslagstavlor i varje port och i viktiga fall via utdelning i medlemmarnas postfack.
- Under året har beslutats att omarbete hemsidan och använda den tjänst organisationen Bostadsrätterna erbjuder. Hemsidan lanseras i början av år 2015.
- 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 samt stålräcke i backen vid infarten för totalt ca 498 000 kr under åren 2009 – 2013 har kostnadsförts på resultaträkningen för respektive år. Det gäller även årets utgifter för nya LED lampor i trapphusen för 137 tkr. Fler och fler av de gamla trapphusarmaturerna, som innehåller lysrör som ljuskälla, började fungera dåligt. Det beslutades att vartefter dessa slutar fungera så ska de ersättas med moderna LED-armaturer. Dessa är mer strömsnåla och har mycket längre livslängd. Samtidigt togs beslutet att byta ut samtliga gamla armaturerna på entréplanet i alla fyra husen till dessa moderna LED-lampor med rörelseautomatik, som tänds upp ljuset när någon kommer in. De gamla armaturerna som fortfarande fungerar kommer vid behov att användas som ersättningsarmaturer på andra ställen, innan nya LED-lampor installeras igen.

Några större investeringar, som har aktiverats på balansräkningen har inte genomförts tills vidare.

### **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

- I samband med att en ”ränteswap” om 26 mkr hos Swedbank löpte ut i början av januari omplacerades lånet till rörlig 3 månaders ränta. Styrelsen utvärderat alternativ och placerat lånet hos Nordea bunden ränta på 3 år med en ränta på 2,35%.
- Från och med detta räkenskapsår trädde en ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningens framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar har skett vad som gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från tidigare års årsredovisningar och budget för 2014.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för föreningens medlemmar med 4 procent från den 1 januari 2015. Detta innebär en höjning av månadsavgiften med cirka 150-300 kr per lägenhet. Höjningen med 4 % gäller även parkeringsplatser på gården och förråd. Bakgrunden är att föreningens revisorer från och med nästa år inte får och kommer att godkänna så låga årliga avskrivningar av fastighetsvärdet som föreningen tidigare tillämpat. Föreningen måste därför öka avskrivningarna avsevärt och vill kombinera detta med att samtidigt öka intäkterna något för att förskjuta tidpunkten framåt när föreningen drabbas av ett negativt eget kapital – dvs. har högre skulder än tillgångar. De ökade intäkterna kommer att användas till amorteringar.
- Föreningen har blivit medlem i organisationen Bostadsrätterna.
- En ny hemsida lanseras i februari 2015.

### Utsikter för 2015

Huvuddelen av föreningens fastighetslån har räntesäkrats till ca 3,8 %. Den svenska inflationen bedöms igen bli mycket lägre än riksbankens mål 2 % per år. Kostnadsutvecklingen och därmed prisökningarna hos flera av våra leverantörer påverkas dock mer av den allmänna löneutvecklingen än av inflationen. Styrelsen har beaktat ovanstående i budgeten för verksamhetsåret 2015. Eftersom föreningen har gått över från progressiva avskrivningar till linjära kommer resultatet bli negativt för 2015.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst överförs till nästa års räkning

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	4 627 110
årets förlust	-832 006
Summa tillgängliga medel	3 795 104
disponeras så att	
Till yttre fonden reserveras tkr *	548 000
i ny räkning överföres	3 247 104

\* 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>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>Not</b>		
Årsavgifter		7 095 636	6 926 754
Hysesintäkter	1	1 020 532	981 313
Övriga rörelseintäkter		0	1 549
<b>Summa intäkter</b>		<b>8 116 168</b>	<b>7 909 616</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-378 280	-361 149
Driftskostnader	3	-1 903 275	-2 135 961
Administrationskostnader	4	-373 721	-294 050
Fastighetskatt		-44 720	-44 720
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 699 997</b>	<b>-2 835 880</b>
Avskrivning byggnad	5	-2 800 670	-462 133
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-2 800 670</b>	<b>-462 133</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 615 501</b>	<b>4 611 603</b>
Ränteintäkter		25 936	8 331
Räntekostnader	6,7	-3 473 443	-3 991 990
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-3 447 507</b>	<b>-3 983 659</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-832 006</b>	<b>627 944</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-832 006</b>	<b>627 944</b>

*mm*  
*Ove*



**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	277 266 344	280 067 014
Mark		162 236 000	162 236 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>439 502 344</b>	<b>442 303 014</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	8	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>439 602 344</b>	<b>442 403 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 753	249 750
Övriga kortfristiga fordringar	9	100 029	57 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 017	0
Avräkningskonto förvaltare		2 142 017	1 959 672
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 275 816</b>	<b>2 267 185</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 299 023	1 926 310
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 299 023</b>	<b>1 926 310</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 574 839</b>	<b>4 193 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>444 177 183</b>	<b>446 596 509</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	53 400
Föreningens fond för underhåll		2 117 000	1 580 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>330 110 400</b>	<b>329 573 400</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 627 110	4 536 166
Årets resultat		-832 006	627 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 795 104</b>	<b>5 164 110</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>333 905 504</b>	<b>334 737 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	108 091 000	109 841 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>108 091 000</b>	<b>109 841 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	12	600 000	450 000
Leverantörsskulder		301 065	100 764
Övriga skulder	13	235 295	233 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 044 310	1 233 795
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 180 679</b>	<b>2 017 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>444 177 183</b>	<b>446 596 509</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		116 541 000	116 541 000
Garantiförbindelser		Inga	Inga

*mm  
Ove*

**KASSAFLÖDESANALYS (Belopp i kr)**

	Not	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-832 006	627 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	15	2 800 670	462 133
<b>Summa</b>		<b>1 968 664</b>	<b>1 090 077</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 968 664</b>	<b>1 090 077</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av kundfordringar		247 997	-17 105
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-74 283	35 598
Ökning/minskning av leverantörsskulder		200 301	-180 695
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-187 621	355 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 155 098</b>	<b>572 034</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Minskning/ökning av långfristiga skulder		-1 600 000	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 600 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>555 058</b>	<b>122 034</b>
<b>Likvida medel och kortfristiga placeringar vid årets början</b>		<b>3 885 982</b>	<b>3 763 948</b>
<b>LIKVIDA MEDEL OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR VID ÅRETS SLUT</b>		<b>4 441 040</b>	<b>3 885 982</b>

*mm  
Ode*

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisningsprinciper**

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret. Ingen omräkning har behövt göras vid övergången till 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 värde nedgång 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 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. För 2014 har avskrivningarna öka med 2 313 073 kr.

### **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.

### **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**

<b>1 Hyresintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hyra parkering 9 st	47 437	45 604
Hyresintäkt garage, 74 st	798 210	772 560
Hyror förråd, 28 st	118 082	113 929
Q-Park/Europark intäkter, 7 st	56 803	49 220
<b>Summa</b>	<b>1 020 532</b>	<b>981 313</b>

<b>2 Reparationer och underhåll</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer hiss	91 117	100 486
Hiss, besiktning	7 710	7 507
Hiss, serviceavtal & larmavtal	43 399	42 417
Löpande reparationer	233 555	185 979
Besiktningkostnader	2 499	24 760
<b>Summa</b>	<b>378 280</b>	<b>361 149</b>

<b>3 Driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fjärrvärme	914 217	1 011 457
El	139 744	166 232
Vatten och avlopp	148 078	193 553
Snöröjning/sandning	80 202	200 207
Sophämtning	132 589	125 282
Kabel-TV/Bredband	66 666	110 565
Trappstädning	120 374	126 472
Fastighetskötsel	154 945	85 834
Trädgårdsskötsel	73 651	23 182
Fastighetsförsäkring	76 860	75 600
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	3 119	1 921
Övrigt	-7 170	15 656
<b>Summa</b>	<b>1 903 275</b>	<b>2 135 961</b>

<b>4 Administrationskostnader inkl styrelsearvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Styrelsearvode	131 202	89 001
Sociala kostnader arvode	38 132	23 506
Arvode ek. förvaltning	121 772	117 684
Övriga administrationskostnader	60 841	47 429
Övr. främmande tjänster	5 204	5 512
Övriga förvaltningskostnader	5 985	4 617
Telefon & porto	10 585	6 301
<b>Summa</b>	<b>373 721</b>	<b>294 050</b>

*mm  
Obe*

<b>5 Byggnad</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	282 148 615	282 148 615
Inköp	0	0
momsrestitution	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>282 148 615</b>	<b>282 148 615</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 081 601	-1 619 468
Årets avskrivningar	-2 800 670	-462 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 882 271</b>	<b>-2 081 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>277 266 344</b>	<b>280 067 014</b>
Taxeringsvärden byggnader	163 472 000	163 472 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
<b>Summa</b>	<b>238 472 000</b>	<b>238 472 000</b>

<b>6 Räntekostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader fastighetslån	1 956 844	2 199 802
Ränteswap <sup>1</sup>	1 514 460	1 788 540
Övriga finansiella kostnader	2 139	3 648
Räntekost ej avdragsgilla	0	0
<b>Summa</b>	<b>3 473 443</b>	<b>3 991 990</b>

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

#### 7 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 %

#### 8 Aktier i dotterbolag

	<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	83 965	-6 416

<b>9 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Skattekonto	76 438	31 553
Övriga fordringar	23 591	26 210
<b>Summa</b>	<b>100 029</b>	<b>57 763</b>

<b>10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>		
Fastum Ekonomisk Förvaltning		32 017	0		
<b>Summa</b>		<b>32 017</b>	<b>0</b>		
<b>11 Förändring eget kapital</b>					
	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Övr bundna fonder</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	1 580 000	4 536 166	627 944
Disposition av föregående års resultat:			537 000	90 944	-627 944
Årets resultat					-832 006
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>327 940 000</b>	<b>53 400</b>	<b>2 117 000</b>	<b>4 627 110</b>	<b>-832 006</b>
<b>12 Långfristiga skulder</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>		
Nordea, fyra lån		108 691 000	110 291 000		
Avgår kortfristig del av lång skuld		-600 000	-450 000		
		<b>108 091 000</b>	<b>109 841 000</b>		
<b>13 Övriga skulder</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013 12-31</b>		
Momsskuld		99 295	97 440		
Övriga kortfristiga skulder		136 000	136 000		
<b>Summa</b>		<b>235 295</b>	<b>233 440</b>		
<b>14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>		
Upplupna räntekostnader		461 171	671 320		
Förskottsbetalda intäkter		583 148	562 475		
Övriga upplupna kostnader		0	0		
<b>Summa</b>		<b>1 044 319</b>	<b>1 233 795</b>		
<b>15 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>		
Avskrivningar		2 800 670	462 133		
<b>Summa</b>		<b>2 800 670</b>	<b>462 133</b>		

*mmv  
dse*

Årsta den 1/4 2015



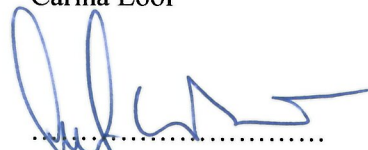
Fredrik Norén



Carina Lööf



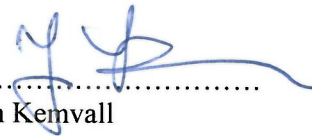
Veronika Granath



Robert Wikström



Milos Herman



Jan Kemvall

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2015



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 2014.

#### *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 2014 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 2014.

#### *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 ersättningskyldig 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 7 april 2014



Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor