



Årsredovisning 2022



Brf Skälderviken 1

Org nr 769614-0404

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2008-09-10.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-06.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skagern 3 i Stockholm, Årsta. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten 2008-03-20. Den totala tomtarean uppgår till cirka 7 823 kvm.

Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med totalt 127 bostadsrätter. Den totala boarean är 10 654 kvm. I fastigheten finns 30 extra förråd för uthyrning till de boende. Till fastigheten hör ett garage med 74 garageplatser. Föreningen disponerar 17 parkeringsplatser på gården varav åtta gästplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2022 uppgår till 193 tkr. Fastighetsskatt för garage är för närvarande 1% av taxeringsvärde för garage och uppgår till 64 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 480 400 tkr varav byggnadsvärde 273 400 tkr och markvärde 207 000 tkr. Värdeår är 2009. Taxeringsvärde för garage uppgår till 6 400 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med ADB Fastighetservice AB.

Övriga avtal

Nya avtal tecknas vanligtvis vart tredje år med sedvanlig upphandling från minst tre anbudsgivare.

Trappstädning	Smart Trappstäd AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB, Veolia Recycling AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Hissar/garagedörr service	Trygga Hiss AB
Hissar/garagedörr inspektion	Kiwa Inspecta AB
Inspektion av brandluckor	AluVent AB
Låssystem	Hellgrens Lås AB
Kabel TV/Bredband/IP telefoni	Tele 2 AB
Kommunikationsoperatör	Zitius AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Energistyrning	Stockholm Exergi AB
Fastighetsel	Ellevio AB, Telge Energi AB
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Forsikring ASA

Föreningens underhållsplan/fond för yttre underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras årligen i enlighet med föreningens stadgar §9. Underhållsplanen ligger till grund för den årliga avsättningen till yttre fonden. Avsättningen är en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Styrelsens förslag till fondavsättning för 2022 uppgår till 764 tkr.

Utförda större underhåll och reparationer

2018-2019

Byte av värmeväxlare
Nytt energistyrningssystem
Byte av armatur i trapphusen
Ny fasadbelysning
Installation av fyra laddplatser i garaget
Renovering av grillplats
Uppdatering av lekplats enligt gällande regler
Byte av nödbelysning i garaget

2020

Byte av 7 belysningsarmaturer till LED längs uppfarten

2021

Byte av låssystem
Byte av resterande belysningsarmatur inomhus
Installation av 12 laddplatser

Planerade större investeringar och underhåll

2023-2030

Energiinvestering; Bergvärme, återvinning av frånluft och solceller
Installation av IMD för varmvatten
Underhåll takytor
Målning trapphus
Målning förrådshus
Utbyte av lekplatsutrustning

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12. Räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-11 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Sven Eklöf	Ordförande
Lisa Ingestad	Vice ordförande
Mikael Hellquist	Ekonomiansvarig
Emma Gillmo	Sekreterare
Stefan Marteleur	
Gunnar Magnusson	
Sven Jonsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA. Styrelsearvoden 2022 uppgår till tre prisbasbelopp exklusive sociala avgifter enligt beslut på årsstämman.

Revisorer

Borevision i Sverige AB	
Erik Davidsson	ordinarie revisor

Valberedning

Eva Sthen	sammankallande
Veronica Granath	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2022. Styrelsen har dock beslutat att höja avgifterna med 9 % från 1 januari 2023.

Föreningen uppvisar ett positivt resultat för år 2022 som uppgår till + 479 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 3 335 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel har ökat med cirka 732 tkr vid årets slut.

I styrelsens ekonomigrupp har medverkat Mikael Hellquist och Sven Jonsson. Ekonomigruppen följer utvecklingen gällande lån, räntor, avskrivningar, amorteringar samt större kostnader som energi och vatten och säkerställer på detta sätt en tillförlitlig ekonomisk förvaltning.

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. Blandning av korta och långa räntebindningar. Den genomsnittliga bindningstiden för räntorna bör vara mellan 3 och 5 år.

Gemensam el och IMD

Föreningsstämman i maj 2019 besöktes av ett företag som presenterade en idé om gemensam el och individuell mätning (IMD) av elförbrukningen via automatik. Fördelarna enligt företaget är framför allt kostnadsbesparingar. Stämman 2019 uppdrog åt styrelsen att gå vidare med frågan och återkomma med förslag till stämman 2021. Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att gå vidare med ärendet och köpa upp installationen. Efter sedvanligt anbudsförfarande valdes Home Solutions vilka gjort installationen under sensommaren 2022 och nu ansvarar för driften. Anläggningen är i drift sedan 15 september. Föreningen köper miljömärkt el från Telge Energi. Debitering av de boende sker genom Fastum.

Föreningens fastighet

Föreningsstämman har på styrelsens förslag beslutat om framtida förändringar i energisystemen i avsikt att reducera energiåtgången, minska kostnader och agera mer miljövänligt. Ett belopp om 10 Mkr har ställts till styrelsens förfogande. Ett uppdrag gavs till Enex AB att förutsättningslöst utreda detta. I utredningen ingår fjärrvärme, varmluftsåtervinning, bergvärmepumpar, solex och elvärme vilka ställs mot och kan komplettera varandra. Slutrapport lämnades under sommaren.

Den stora oreda, som orsakats av krigstillståndet i Europa har dock ställt alla kalkyler på huvudet. Framför allt beroende på de höga elpriserna, brist på material och osäkerhet om leveranstider.

Styrelsen beslutade därför att skjuta större delen satsningen på framtiden, men att fortsätta med solex-delen.

Som ett led i detta har en takanalys genomförts av en konsult, vilken påvisade att taken är i bra skick. Vissa underhållsåtgärder ska dock vidtas innan solpaneler installeras. Uppköp av solceller har påbörjats.

Kärvande balkongdörrar (15 st) har setts över i samråd med de boende.

Stöldförebyggande låsöglor mm har monterats i garaget för parkerade MC.

På föreningsstämmans uppdrag har styrelsen sett över möjligheten att montera automatiska dörröppnare på portarna. Föreningen har dock dragit slutsatsen att detta ej ska göras på grund av kostnads- och säkerhetsskäl.

Arbete har påbörjats med en översyn av utemiljön. Som första åtgärd har blomlådor i Cortenplåt installerats på vändplanen. En enkät med begäran om förslag har delats ut till de boende.

Ett fåtal fönster släpper fortfarande in vatten vid mycket otjänlig väderlek. Dessutom har föreningen haft problem med några fönster där skräp från isoleringsmaterial blåser in i rummen från ventilen under fönstret, samt fåglar och insekter. En fackmannautredning visar på felkonstruktioner i infästningen av fönstren i fasaden. Styrelsen har under året genomfört en översyn av samtliga fönster och monterat nya plåtbleck, som bör lösa dessa problem. Ett tjugotal fönster är hittills berörda.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK har genomförts under februari.

Stampsolning har påbörjats under året. På grund av sjukdom blev halva arbetet uppskjutet till 2023.

Gemensamt inköp och installation av LED-spottar i badrum och kök har genomförts under året för intresserade boende.

Övrigt

Styrelsen har arrangerat tre gårds- och städdagar/kvällar för föreningens medlemmar.

Styrelsen har sett över föreningens Ordningsregler och fastställt en ny version under året, vilken även delats till de boende.

En hjärtstartare är inköpt och installerad i garagets trapphus. Utbildning har genomförts digitalt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 202 (204) medlemmar. Under året har 8 (12) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning. En person måste ha minst 10 procents ägande i en bostad för att räknas som medlem.

Hemsida och information

Informationsansvarig i styrelsen har varit Sven Eklöf.

Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida www.brfskalderviken.se, via anslag på föreningens anslagstavlor i varje port, via e-post utskick till de som anmält sitt intresse samt i viktiga fall via utdelning i medlemmarnas postfack.

Medlemskap

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna, vilket ger styrelse och medlemmar tillgång till information i form av hemsida och tidningar, juridisk och teknisk rådgivning samt gratis utbildning för styrelsens medlemmar. Medlemskapet inkluderar gratis hemsida för föreningen.

TV och bredband

Föreningen har gruppavtal med Tele 2 om leverans av bredband, IP-telefoni och TV till samtliga lägenheter i föreningen. Detta ingår i de boendes månadsavgift. Föreningen har också bredbands- uppkoppling via Zitius för de som önskar en annan leverantör.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 589	8 633	8 612	8 617
Resultat efter finansiella poster	479	1 758	1 733	-706
Resultat exkl avskrivningar	3 335	4 575	4 533	2 095
Soliditet (%)	79,27	78,85	78,16	77,40
Fastighetslån	86 625	88 625	91 375	93 875
Fastighetslån/kvm (kr)	8 131	8 318	8 577	8 811
Skuldränta (%)	1,18	1,14	1,90	1,89
Räntekostnader/kvm (kr)	92	96	166	166
Årsavgift/kvm (kr)	693	693	693	693
Underhållsfond	7 127	6 439	5 751	5 063
Uppvärmning/kvm (kr)	99	96	90	100
Elkostnad/kvm (kr)	52	19	14	16
Vatten/kvm (kr)	24	23	21	17
Antal överlåtelse (st)	8	12	4	11

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Skuldränta

Räntekostnader lån och kostnad räntederivat dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	6 439 297	-596 967	1 757 670	335 593 400
Disposition av föregående års resultat:			688 100	1 069 570	-1 757 670	0
Årets resultat					478 739	478 739
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	7 127 397	472 603	478 739	336 072 139

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	472 603
årets vinst	478 739
	951 342

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	764 400
ianspråk fond för yttre underhåll	-87 500
i ny räkning överföres	274 442
	951 342

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 589 152	8 633 484
Övriga rörelseintäkter	3	7 329	30 120
Summa rörelseintäkter		8 596 481	8 663 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 628 039	-2 943 333
Övriga externa kostnader	5	-466 542	-450 617
Personalkostnader	6	-172 192	-169 371
Avskrivningar		-2 855 762	-2 817 140
Summa rörelsekostnader		-7 122 535	-6 380 461
Rörelseresultat		1 473 946	2 283 143
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	7	43 316	498 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 038 523	-1 024 071
Summa finansiella poster		-995 207	-525 473
Resultat efter finansiella poster		478 739	1 757 670
Årets resultat		478 739	1 757 670

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	417 165 775	419 971 737
Inventarier, verktyg och installationer	10	379 912	100 603
Pågående nyanläggningar		46 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		417 592 587	420 072 340
Summa anläggningstillgångar		417 592 587	420 072 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 437	0
Övriga fordringar	11	2 150 331	1 357 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 711	9 102
Summa kortfristiga fordringar		2 189 480	1 366 603
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 167 404	4 163 002
Summa kassa och bank		4 167 404	4 163 002
Summa omsättningstillgångar		6 356 883	5 529 605
SUMMA TILLGÅNGAR		423 949 470	425 601 945

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		327 993 400	327 993 400
Fond för yttre underhåll		7 127 397	6 439 297
Summa bundet eget kapital		335 120 797	334 432 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		472 603	-596 967
Årets resultat		478 739	1 757 670
Summa fritt eget kapital		951 342	1 160 703
Summa eget kapital		336 072 139	335 593 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	64 125 000	59 875 000
Summa långfristiga skulder		64 125 000	59 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	22 500 000	28 750 000
Leverantörsskulder		248 248	244 212
Skatteskulder		114 557	195 236
Övriga skulder	14	131 500	132 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	758 026	811 560
Summa kortfristiga skulder		23 752 331	30 133 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		423 949 470	425 601 945

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en 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.

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 tkr. 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 tkr. 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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Installationer	10 år

Likviditetsanalys	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	478 739	1 757 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 808 862	2 817 140
Förändring skatteskuld/fordran	-80 679	91 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 206 922	4 666 273
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-95 150	-104 283
Förändring av kortfristiga skulder	-50 534	-633 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 061 238	3 928 511
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-329 109	-191 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329 109	-191 156
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-2 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 750 000
Årets kassaflöde	732 129	987 355
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 359 594	4 372 239
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 091 723	5 359 594

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	7 379 395	7 379 388
Hyror förråd	130 321	129 003
Hyror p-platser/garage	1 078 234	1 108 443
Elavgifter	1 202	16 650
	8 589 152	8 633 484

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	1 254	6 142
Inkasso- och påminnelseavgifter	2 789	0
Övriga intäkter	3 286	23 977
	7 329	30 119

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	75 603	85 143
Trädgårdsskötsel	161 149	176 462
Städkostnader/entrémattor	207 689	151 718
Snöröjning/sandning	102 296	72 872
Serviceavtal	7 938	0
Hisservice/besiktning/reparationer	262 159	145 120
Besiktningsskostnader	0	3 500
Reparationer	250 685	327 176
Planerat underhåll	87 500	0
Fastighetsel	554 035	205 336
Uppvärmning	1 058 242	1 017 890
Vatten/avlopp	256 846	241 325
Avfallshantering	144 160	139 148
Försäkringskostnader	148 348	127 728
Kabel-TV/bredband	248 952	242 752
Försäkringsersättningar	0	-36 857
Förbrukningsinventarier/material	61 116	37 290
Övriga kostnader	1 320	6 730
	3 628 038	2 943 333

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	64 000	50 000
Fastighetsavgift	192 913	185 293
Telefoni	12 441	8 722
Föreningsgemensamma kostnader	15 600	26 663
Revisionsarvode	22 375	21 500
Ekonomisk förvaltning	123 279	108 813
Medlems-/föreningsavgifter	8 540	8 420
Övriga poster	27 394	41 206
	466 542	450 617

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	144 895	144 801
Sociala avgifter	27 297	24 570
	172 192	169 371

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	43 316	7 499
Resultat vid avslut SWAP 2021-04-30	0	491 099
	43 316	498 598

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnad för fastighetslån	1 037 765	699 879
Räntekostnad för räntederivat	0	323 752
Övriga finansiella kostnader	758	440
	1 038 523	1 024 071

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	444 463 990	444 384 615
Tillbyggnad förråd	0	79 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 463 990	444 463 990
Ingående avskrivningar	-24 492 253	-21 686 291
Årets avskrivningar	-2 805 962	-2 805 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 298 215	-24 492 253
Utgående redovisat värde	417 165 775	419 971 737
Taxeringsvärde byggnader	273 400 000	193 000 000
Taxeringsvärde mark	207 000 000	132 000 000
	480 400 000	325 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 781	0
Inköp	329 109	111 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 890	111 781
Ingående avskrivningar	-11 178	0
Årets avskrivningar	-49 800	-11 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 978	-11 178
Utgående redovisat värde	379 912	100 603

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	209 099	94 231
Skattefordran	1 937	50 716
Avräkningskonto förvaltare	1 924 319	1 196 592
Parkeringsintäkter november/december	14 964	15 962
Feldragen bankavgift	12	0
	2 150 331	1 357 501

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter fasträntekonto	32 711	0
Upplupna hyres-/avgiftsintäkter	0	9 102
	32 711	9 102

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,500	2023-04-14	21 000 000	21 500 000
Nordea	0,800	2026-04-30	26 000 000	26 000 000
Nordea	0,500	2024-04-30	12 875 000	12 875 000
Nordea			0	28 250 000
Nordea	4,000	2025-10-15	13 750 000	0
Nordea	2,670	2027-04-21	13 000 000	0
			86 625 000	88 625 000
Kortfristig skuld			22 500 000	28 750 000

Föreningen har som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2023 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 21 000 000 kronor

amorteringar långfristiga lån = 1 500 000 kronor

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	131 500	132 536
	131 500	132 536

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader lån	257 618	114 445
Förutbetalda avgifter och hyror	500 408	687 411
Överbetalningar avgifter	0	9 704
	758 026	811 560

Not 16 Likvida medel kassaflöde

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	4 167 404	4 163 002
Avräkningsfordran på Fastum	1 924 319	1 196 592
	6 091 723	5 359 594

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	116 541 000	116 541 000
	116 541 000	116 541 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 9 % från 1 januari 2023.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sven Eklöf
Ordförande

Gunnar Magnusson

Emma Gillmo

Stefan Marteleur

Sven Jonsson

Lisa Ingestad

Mikael Hellquist

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Erik Davidsson
Revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Skalderviken_1.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-27 15:36:49

Dokumentet är undertecknat av:

 SVEN EKLÖF (19470703XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 18:26:17
 Emma Gillmo (19830817XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 19:59:50
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2023-04-27 15:36:49
 LISA INGESTAD (19540813XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 18:18:58
 STEFAN MARTELEUR (19540728XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 19:10:32
 MIKAEL HELLQUIST (19600728XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 18:50:28
 GUNNAR MAGNUSSON (19630123XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 19:45:01
 SVEN ERIK JONSSON (19540727XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 17:59:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Skalderviken_1.pdf (336588 byte)

BA95E1590181FEC8B08B6354652DA3D33E8DB6068A0EC619F4EFDA01493C8B1D5B265F4B3A1ABAB88524
3797118666886B3EC43FF4488261D4D26554CE6BACA5

<https://esign.summera.support/verify>