

Årsredovisning

för

Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 Skagen 3 i Stockholm, Årsta. Den totala tomtytan uppgår till cirka 7 823 kvm. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 20 mars 2008.

Fastigheten omfattar fyra flerfamiljshus med 127 bostadslägenheter. Den totala boarean är cirka 10 654 m². I fastigheten finns 28 extra förråd för uthyrning till de boende. Till fastigheten hör också ett garage med 74 parkeringsplatser. Garagebolaget Skälderviken 1 Parkering AB ägs av bostadsrättsföreningen. På gården finns 17 parkeringsplatser varav 8 gästplatser och 9 platser för de boende.

Bostadsfördelning:

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

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång var

| År | 2013 | 2012 |
|---------|-----------------|-----------------|
| Mark | 75 000 000 kr | 57 000 000 kr |
| Byggnad | *163 472 000 kr | *156 800 000 kr |
| Totalt | 238 472 000 kr | 213 800 000 kr |

*Varav garage 4 472 tkr. (5 800 tkr)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Överlåtelser under året

| År | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Antal överlåtelser | 18 | 20 |
| Genomsnittspris kr/m ² | 43 490 | 41 500 |

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 mars 2013 och påföljande konstituering den 27 mars bestått av följande ledamöter och ansvars/arbetsområden:

| | | <u>Ansvarsområde</u> |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| Anders Lindström | Ordförande | Information |
| Stefan Kiesel | Vice ordförande | Fastighet |
| Stefan Holmgren | Sekreterare | Webbredaktör |
| Carina Löf | Ledamot | Ekonomi |
| Suzanna Milinovic | Ledamot | Ekonomi |
| Fredrik Norén | Ledamot | Ekonomi |
| Robert Wikström | Ledamot | Fastighet |
| Veronika Granath | Suppleant | Fastighet |
| Åke Waldelius | Suppleant | Fastighet |

Åke
017

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit tio (10) protokollförda möten.

Arvoden

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

| | 2013 | 2012 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Två basbelopp | 89 001 kr | 88 000 kr |
| Sociala avgifter, % | 25 867 kr | 25 317 kr |
| Totalt | 114 868 kr | 113 317 kr |

Arvoden kommer att utbetalas efter föreningens årsstämma den 2 april 2014.

Revisor

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

Valberedning

Eva Sthen och Helen Johansson

| Nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009¹ |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|
| <u>Resultaträkning</u> | | | | | |
| Nettoomsättning tkr | 7 909 | 7 690 | 7 729 | 7 817 | 6 637 |
| Kostnader för fastighetsförvaltning tkr | 2836 | 2 591 | 3 011 | 2 329 | 2 026 |
| Avskrivningar ² | 462 | 438 | 415 | 393 | 373 |
| Resultat före finansiella poster tkr | 4 612 | 4 661 | 4 303 | 5 095 | 4 239 |
| Kapitalnetto ³ | 3 984 | 4 257 | 3 813 | 2 710 | 2 024 |
| Årets resultat | 628 | 403 | 745 | 2 385 | 2 196 |

¹ De lägre beloppen i resultaträkningen för år 2009 beror på att inflyttningen i hus 1 och 2 skedde under april 2009.

² Progressiva avskrivningar enligt plan ökar med 5,51 % per år. Se förklaring s10.

³ Avser räntenetto inklusive räntebidrag. Räntebidragen var totalt 709 356 kr åren 2009 - 2011.

Balansräkning

| | | | | | |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Balansomslutning tkr | 446 597 | 446 955 | 448 231 | 451 916 | 454 623 |
| Eget kapital tkr | 334 738 | 334 110 | 333 706 | 332 960 | 330 575 |
| Fastighetslån, tkr ⁴ | 110 291 | 110 741 | 111 191 | 115 641 | 116 091 |
| Soliditet % | 75,0 | 74,8 | 74,4 | 73,7 | 72,7 |
| Likviditet % | 208 | 160 | 130 | 218 | 125 |
| Genomsnittsränta på fastighetslån % | 3,61 | 3,84 | 3,46 | 2,47 | - |
| Underhållsfond, tkr ⁵ | 1 580 | 1 053 | 537 | 266 | - |

⁴ En extra amortering av fastighetslånet med 4 mkr gjordes våren 2011.

⁵ 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.

| <u>Uppgifter per m² bostadsyta (10 654 m²) i kr</u> | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| Årsavgifter | 650 | 637 | 637 | 637 | 637 |
| Fastighetslån | 10 352 | 10 394 | 10 436 | 10 854 | 10 896 |
| Räntekostnader | 373,9 | 401,2 | 368,3 | 269,1 | 305,9 |
| Uppvärmning | 94,9 | 77,1 | 85,0 | 91,1 | 89,9 |
| El | 15,6 | 13,9 | 22,3 | 17,4 | 16,9 |
| Vatten och avlopp | 18,2 | 15,6 | 11,3 | 15,5 | 13,1 |
| | | | | | |
| Antal överlåtelse | 18 | 20 | 11 | 11 | 20 ⁶ |
| Genomsnittspris kr/m ² | 43 490 | 41 500 | 42 350 | 37 962 | 33 269 |

⁶ Uppgifterna för år 2009 avser 15 månader, från oktober 2008 till 31 december 2009.

OK
0/1

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 (efter namnbyte från UBC) |
| 2. Inkasso, för brf och garagebolaget | Fastum Collect AB |
| 3. Teknisk förvaltning | Driftia Förvaltning AB |
| 4. Trappstädning | Natura Städservice Sth AB, underlev. till Driftia |
| 5. Sophämtning, hushållssopor | Stockholms Trafikkontor |
| 6. Sophämtning, övriga sopor | Ragn Sells AB |
| 7. Trädgårdsskötsel | Veterankraft (juni-september), nytt avtal |
| 8. Snöröjning mm | Vivaldi AB |
| 9. Parkeringsplatser | Europark AB, nytt avtal |
| 10. Entrémattor | Initial AB |
| 11. Hissar, inspektion | Inspecta AB |
| 12. Hissar, jour och reparation | Kone Hissar AB |
| 13. Garagedörrar | Crawford Assa Abloy AB (efter namnbyte) |
| 14. Kabel TV basutbud | Bild AT |
| 15. Internet, tv och telefon via bredband | 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 och Swedbank AB |
| 21. Revision | BDO Sth AB, Margaretha Morén |

Veterankraft har ansvarat för trädgårdsskötsel under juni-september. Avtalet med Vivaldi gällande snöröjning ändrades från rörligt timpris till fast avgift per arbetstillfälle. Nytt avtal med Europark AB gällande parkeringstillsyn från den 1 oktober 2013. Avtalet med Driftia utgick den 31 december 2013. Nytt avtal tecknades med Cura AB.

Arbetsgrupper

Sammansättningen av styrelsens arbetsgrupper ändrades på konstituerande möte i mars 2013. 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 Stefan Kiesel, Åke Waldelius, Robert Wikström och Veronika Granath.
- Under året har medlemmar återkommit med krav/önskemål att driva ärenden utifrån besiktningar och besiktnings 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.
- Efterbesiktning av VVS sedan injustering av värmesystemet från förra året kvarstår. Då det sista justeringarna gjordes framåt vårkanten, har arbetsgruppen väntat på rejäl kyla för att eventuellt göra sista justeringarna. Styrelsen fortsätter bevaka ärendet.

JWC
OH

- Luftläckage har identifierats mellan två lägenheter. Auktoriserad firma är anlitad och jobbar med att åtgärda problemet.
- Entréerna i samtliga hus målades om enligt tidigare beslut. Under våren målades även portarna.
- Nya kodlås med brickor har beställts till garaget. Arbetet har dock ännu inte påbörjats.
- Styrelsen har beslutat att undersöka andra alternativ till Kone avseende reparation av hissar.
- Vatteninträngning i ett antal fönster, som har förekommit vid kraftig vind och nederbörd, åtgärdades av fönsterleverantören Vinäs. Nya läckage har tillsvidare inte observeras.
- Ersättning för skadade eller felaktiga fönsterbrädor i ett antal lägenheter har under hösten 2013 betalats ut av föreningen.
- Den vinterfallsbesiktning som kvarstod att genomföra vintern 2013/2014 har ännu inte genomförts då det inte varit tillräckligt kallt denna vinter.
- Föregående årsmöte gav styrelsen ett uppdrag för alternativ placering av sophantering och fundera över källsortering. Styrelsen har inte genomfört detta uppdrag. Styrelsen hoppas att bilda en arbetsgrupp med stöd av medlemmar som tillsammans med styrelsen utreder detta under kommande år.
- Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat medlemmarna till ökat kollektivt ansvar för att kortsiktigt och långsiktigt minska föreningens underhållskostnader.

TV och bredband

I gruppen har medverkat Stefan Holmgren, sammankallande och Stefan Kiesel.

Störningar har förekommit vid flertal tillfällen framför allt i kanalerna TV 3 och TV 5. Servicetekniker från AT Installation har varit här vid olika tillfällen och bytt ut komponenter. Störningar kvarstår dock fortfarande speciellt vid kraftiga vindar och/eller regn. AT Installation arbetar vidare för att lösa problemet.

Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Lööf, Suzanna Milinovic och Fredrik Norén.

- Nya förhandlingar våren 2013 angående föreningens fastighetslån resulterade i att två lån om 26 mkr vardera och ett lån om 33,6 mkr flyttades från Swedbank till Nordea till bättre villkor.
- Förhandlingar med leverantörer av parkeringstjänst resulterade i byte av leverantör till Europark AB.
- 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 säkerställa en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, processa en årsredovisning för år 2013, en budget för 2014 samt en långtidsbudget för perioden 2015-2017.

Gårdsgruppen och återvinning

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

- Trädgårdsgruppen har sett över växtligheten och planterat nytt utanför samtliga portar och varit drivande att förändra utseendet av vändplanen.
- Gruppen har föreslagit att de döda tuja häckarna ska tas bort och ersättas med tåligare växter eller staket/spaljé.

Hemsida och information

Stefan Holmgren, föreningens nya webbredaktör, har ansvarat för uppdatering av föreningens hemsida. Stefan har därtill ansvarat för uppdatering av styrelsens kontaktuppgifter i trapphusen (glasskåpen).

Respektive ansvarig styrelseledamot har anslagit information på tavlan i trapphusen.

Investeringar

Ett antal mindre investeringar, inhägnad och ombyggnad av gården, förstärkning av ståldörrar samt stålräcke i backen vid infarten för totalt ca 400 000 kr under åren 2009 – 2012 har kostnadsforts på resultaträkningen för respektive år. Det gäller även årets utgifter för målning av entréerna för ca 67 tkr som gjordes i början av 2013 samt ett antal justeringar av ytterdörrar i gårdsbyggnader för ca 31 tkr, som

Stefan
OH

gjordes i slutet av november 2013.

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

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

- Årsavgifterna höjdes med 5 % from 1 juli 2013
- Två lån om 26 mkr vardera och ett lån om 33,6 mkr flyttades från Swedbank till Nordea till bättre villkor

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- 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 utvärderar alternativet till att placera lånet hos en annan kreditgivare och/eller till bunden ränta på 2 – 5 år.

Utsikter för 2014

Huvuddelen av ekonomiska prognosmakare i Sverige tror på en tillväxt på ca 2,5 procent för svensk ekonomi och låga räntor under hela 2014. Huvuddelen av föreningens fastighetslån har räntesäkrats till ca 4 %. 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 2014 och tror på ett fortsatt men svagt positivt resultat för 2014.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningens framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad som gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Vi kommer att följa utvecklingen och kommer med mer information när sådana kommer.

Föreningen tillämpar f.n. så kallad progressiv avskrivning, som ökar med 5,51 % årligen. Se vidare s 10.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst överförs till nästa års räkning

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

| | |
|------------------------------------|-----------|
| balanserad vinst | 4 536 166 |
| årets vinst | 627 944 |
| Summa tillgängliga medel | 5 164 110 |
| disponeras så att | |
| Till yttre fonden reserveras tkr * | 537 000 |
| i ny räkning överföres | 4 627 110 |

* 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.

OH
OH

| Resultaträkning | | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | Not | | |
| Årsavgifter | | 6 926 754 | 6 757 884 |
| Hysesintäkter | 1 | 981 313 | 930 480 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 549 | 1 508 |
| Summa intäkter | | 7 909 616 | 7 689 872 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Reparationer och underhåll | 2 | -361 149 | -236 364 |
| Driftskostnader | 3 | -2 135 961 | -1 881 411 |
| Administrationskostnader | 4 | -294 050 | -414 903 |
| Fastighetskatt | | -44 720 | -58 000 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -2 835 880 | -2 590 678 |
| Avskrivning byggnad | 5 | -462 133 | -438 000 |
| Summa avskrivningar | | -462 133 | -438 000 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | 4 611 603 | 4 661 194 |
| Ränteintäkter | | 8 331 | 17 039 |
| Räntekostnader | 6,7 | -3 991 990 | -4 274 246 |
| Summa kapitalnetto | | -3 983 659 | -4 257 207 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 627 944 | 403 987 |
| Inkomstskatt | | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 627 944 | 403 987 |

OH

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnad | 5 | 280 067 014 | 280 529 147 |
| Mark | | 162 236 000 | 162 236 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 442 303 014 | 442 765 147 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Andelar i dotterföretag | 8 | 100 000 | 100 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 100 000 | 100 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 442 403 014 | 442 865 147 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Kundfordringar | | 249 750 | 232 645 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 9 | 57 763 | 31 363 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 0 | 61 997 |
| Avräkningskonto förvaltare | | 1 959 672 | 2 496 020 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 267 185 | 2 822 025 |
| <u>Kassa och bank</u> | | | |
| Kassa och bank | | 1 926 310 | 1 267 928 |
| Summa kassa och bank | | 1 926 310 | 1 267 928 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 193 495 | 4 089 953 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 446 596 509 | 446 955 100 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital | 11 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatskapital | | 327 940 000 | 327 940 000 |
| Upplåtelseavgift | | 53 400 | 53 400 |
| Föreningens fond för underhåll | | 1 580 000 | 1 053 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 329 573 400 | 329 046 400 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 4 536 166 | 4 659 179 |
| Årets resultat | | 627 944 | 403 987 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 164 110 | 5 063 166 |
| Summa eget kapital | | 334 737 510 | 334 109 566 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 109 841 000 | 110 291 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 109 841 000 | 110 291 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | 12 | 450 000 | 450 000 |
| Leverantörsskulder | | 100 764 | 279 314 |
| Skatteskulder | | 0 | 2 145 |
| Övriga skulder | 13 | 233 440 | 704 101 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 233 795 | 1 118 974 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 017 999 | 2 554 534 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 446 596 509 | 446 955 100 |
| Ställda säkerheter | | | |
| <u>För egna skulder och avsättningar</u> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 116 541 000 | 116 541 000 |
| Garantiförbindelser | | Inga | Inga |

OH

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

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 skrivs av enligt en 70-årig progressiv avskrivningsplan. Det betyder att avskrivningarna ökar med 5,51 procent per år.

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.

OT

Noter

| 1 Hyresintäkter | 2013 | 2012 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Hyra parkering 9 st | 45 604 | 41 160 |
| Hyresintäkt garage, 74 st | 772 560 | 736 876 |
| Hyror förråd, 28 st | 113 929 | 112 750 |
| Q-Park/Europark intäkter, 7 st | 49 220 | 39 694 |
| Summa | 981 313 | 930 480 |

| 2 Reparationer och underhåll | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer hiss | 100 486 | 62 448 |
| Hiss, besiktning | 7 507 | 13 839 |
| Hiss, serviceavtal & larmavtal | 42 417 | 39 716 |
| Löpande reparationer | 185 979 | 90 106 |
| Inköp av utrustning och växter | 0 | 28 177 |
| Besiktningkostnader | 24 760 | 0 |
| Port besiktning | 0 | 2 038 |
| Summa | 361 149 | 236 364 |

| 3 Driftskostnader | 2013 | 2012 |
|--------------------------|------------------|----------------------|
| Fjärrvärme | 1 011 457 | 820 893 |
| El | 166 232 | 148 086 |
| Vatten och avlopp | 193 553 | 166 069 |
| Snöröjning/sandning | 200 207 | 136 638 |
| Sophämtning | 125 282 | 122 144 |
| Kabel-TV/Bredband | 110 565 | 122 349 |
| Trappstädning | 126 472 | 110 208 |
| Fastighetsskötsel | 85 834 | 87 722 |
| Trädgårdsskötsel | 23 182 | 36 803 |
| Fastighetsförsäkring | 75 600 | ¹ 113 714 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 5 134 |
| Förbrukningsmaterial | 1 921 | 5 550 |
| Övrigt | 15 656 | 6 131 |
| Summa | 2 135 961 | 1 881 411 |

¹ I beloppen ingår självrisk med 44 000 kr för 2012. Försäkringspremien för 2012 var 69 714 kr.

| 4 Administrationskostnader inkl styrelsearvoden | 2013 | 2012 |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 89 001 | 88 000 |
| Sociala kostnader arvode, 31,42 % | 23 506 | 25 106 |
| Övriga arvoden | 0 | 19 000 |
| Sociala kostnader övriga arvoden 31,42 % | 0 | 5 970 |
| Arvode ek. förvaltning | 117 684 | 117 672 |
| Övriga administrationskostnader | 47 429 | 48 043 |
| Övr. främmande tjänster (byggkonsult) | 5 512 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 617 | 105 110 |
| Telefon & porto | 6 301 | 6 002 |
| Summa | 294 050 | 414 903 |

OH

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| 5 Byggnad | 2013 | 2012 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 282 148 615 | 282 148 615 |
| Inköp | 0 | 0 |
| momsrestitution | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 282 148 615 | 282 148 615 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -1 619 468 | -1 181 468 |
| Årets avskrivningar | -462 133 | -438 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 081 601 | -1 619 468 |
| Utgående redovisat värde | 280 067 014 | 280 529 147 |
| Taxeringsvärden byggnader | 163 472 000 | 156 800 000 |
| Taxeringsvärden mark | 75 000 000 | 57 000 000 |
| Summa | 238 472 000 | 213 800 000 |

| | | |
|------------------------------|------------------------|------------------|
| 6 Räntekostnader | 2013 | 2012 |
| Räntekostnader fastighetslån | 2 199 802 | 3 156 004 |
| Ränteswap | ¹ 1 788 540 | 1 117 094 |
| Övriga finansiella kostnader | 3 648 | 1 009 |
| Räntekost ej avdragsgilla | 0 | 139 |
| Summa | 3 991 990 | 4 274 246 |

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

7 Ränteswap

| Affärsdag | Räntebindingstid | Belopp | Ränta Fast del |
|------------|-------------------------|------------|-------------------|
| 2008-11-21 | 2009-01-08 – 2014-01-08 | 26 000 000 | 3,42 % |
| 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

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

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
|-----------------------------|-------------|-----------|--------------|----------|
| Skälderviken 1 Parkering AB | 556761-3517 | Stockholm | 91 165 | -784 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| 9 Övriga kortfristiga fordringar | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| Skattekonto | 31 553 | 31 363 |
| Övriga fordringar | 26 210 | 0 |
| Summa | 57 763 | 31 363 |

OK
OK

| 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Q-Park AB | 0 | 13 845 |
| Fastum Ekonomisk Förvaltning | 0 | 28 652 |
| Bild@Se | 0 | 16 521 |
| Initial | 0 | 2 979 |
| Förutbetalda räntor | 0 | 0 |
| Summa | 0 | 69 997 |

11 Förändring eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Övr bundna fonder | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 327 940 000 | 53 400 | 1 053 000 | 4 659 179 | 403 987 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 527 000 | -123 013 | -403 987 |
| Årets resultat | | | | | 627 944 |
| Belopp vid årets utgång | 327 940 000 | 53 400 | 1 580 000 | 4 536 166 | 627 944 |

| 12 Långfristiga skulder | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Swedbank, fyra lån med rörlig ränta | 110 291 000 | 110 741 000 |
| Avgår kortfristig del av lång skuld | -450 000 | -450 000 |
| | 109 841 000 | 110 291 000 |

| 13 Övriga skulder | 2013-12-31 | 2012 12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Veidekke Bostad AB | 0 | 308 512 |
| Momsskuld | 97 440 | 89 627 |
| Övriga kortfristiga skulder | 136 000 | 305 962 |
| Summa | 233 440 | 704 101 |

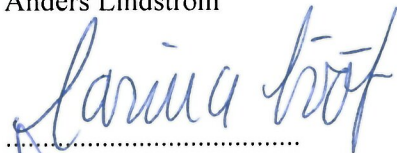
| 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 671 320 | 653 623 |
| Förskottsbetalda intäkter | 562 475 | 465 351 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 0 |
| Summa | 1 233 795 | 1 118 974 |

OH

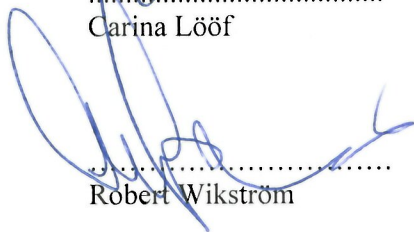
Årsta den ¹⁹/₃ 2014



Anders Lindström



Carina Löf



Robert Wikström



Fredrik Norén

Revisorspåteckning

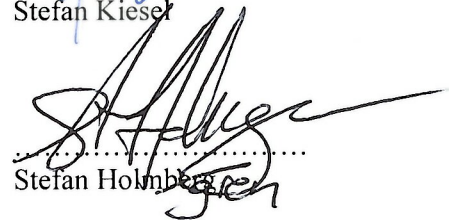
Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁰/₃ 2014



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor, BDO Stockholm AB



Stefan Kiesel



Stefan Holmberg



Susanna Milinovic



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 2013.

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 2013 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 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

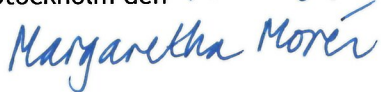
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20 mars 2014



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor