

Årsredovisning
för
Brf Skälderviken 1
769614-0404
Räkenskapsåret
2017

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Brf Skälderviken 1 innehar med äganderätt fastigheten Skagern 3 i Stockholm, Årsta. Den totala tomtytan uppgår till cirka 7 823 kvm. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 20 mars 2008.

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

Bostadsfördelning:

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

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång var

År	2017	2016
Mark	88 000 000 kr	88 000 000 kr
Byggnad	*172 614 000 kr	*172 614 000 kr
Totalt	260 614 000 kr	260 614 000 kr

*Varav garage 5 258 tkr. (5 258 tkr)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Överlåtelser under året

År	2017	2016
Antal överlåtelser	21	20
Genomsnittspris kr/m ²	61 144	59 861

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2017 och påföljande konstituering den 16 maj bestått av följande ledamöter och ansvars/arbetsområden:

Namn	Ansvarsområde
Ordinarie ledamöter	
Sven Eklöf	Ordförande/Teknisk förvaltning/Grannsamverkan/Information
Carina Lööf	Vice ordförande/Kassaförvaltare/Ekonomisk förvaltning
Veronika Granath	Sekreterare/Ekonomisk förvaltning/back up trädgård
Jan Kemvall	Ekonomisk förvaltning/TV/Bredband
Mikael Sundin	Teknisk förvaltning inkl brandskydd/sop- o återvinning/snöröjning
Nathalie Bothén	Hissansvarig/fastighetsstädning
Suppleanter	
Åke Waldelius	Teknisk förvaltning
Mehran Hejazi	Avgick december 2017
Karolina Brogan	Avgick september 2017

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 tre basbelopp plus sociala avgifter.

	2017	2016
Tre basbelopp	134 400 kr	132 904 kr
Sociala avgifter	34 637 kr	34 252 kr
Totalt	169 037 kr	167 156 kr

Revisor

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

Valberedning

Eva Sthen och Helen Johansson

Underhållsplan och avsättning till underhållsfond (yttre fond)

Föreningen ska enligt stadgarna § 9 upprätta och uppdatera en underhållsplan, samt göra en avsättning till underhållsfond för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. För åren 2009 och 2010 gjordes avsättning till underhållsfonden enligt föreningens ursprungliga ekonomiska plan. Från och med 2011 år resultat görs avsättning till fonden enligt föreningens underhållsplan. Det betyder att avsättningen nästan fördubblas från och med år 2011. Avsättning till underhållsfond är en balansdisposition, dvs. en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Se vidare underhållsfond under Nyckeltal s 6 och Balansräkning under Eget Kapital s 10.

Föreningens leverantörer

1. Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
2. Inkasso, för brf och garagebolaget	Fastum Collect AB
3. Teknisk förvaltning	Cura Förvaltning AB
4. Trappstädning	Natura Städservice Sth AB
5. Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten AB
6. Sophämtning, återvinningsfraktioner	Veolia Recycling Solutions AB
7. Trädgårdsskötsel	MLT Mark o Landskapsteknik AB, nytt avtal
8. Snöröjning mm	Svensk Markservice (tidigare Vivaldi AB)
9. Parkeringsplatser	Apcoa AB
10. Entrémattor	Initial AB
11. Hissar, inspektion	Inspecta AB
12. Hissar, jour och reparation	Trygga Hiss AB

13. Garagedörrar	Trygga Hiss AB
14. Kabel TV och bredband	ComHem, nytt avtal from 1 december 2017
15. Kommunikationsoperatör	Zitius AB
16. Fjärrvärme	Fortum Värme AB
17. Fastighetsel	Fortum Markets AB
18. Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
19. Fastighetsförsäkring	Gjensidige AB
20. Bank	Nordea AB
21. Revision	BDO Sth AB, Margaretha Morén

Arbetsgrupper

Sammansättningen av styrelsens arbetsgrupper ändrades på konstituerande möte i maj 2016. Nedan följer en kort presentation av den viktigaste verksamheten under året.

Avtal

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

Under året har nya upphandlingar skett gällande trädgårdsskötsel.

Drift- och Fastighetsgruppen inklusive garantibesiktningar

- I arbetsgruppen har medverkat Mikael Sundin, Åke Waldelius och Sven Eklöf.
- Nytt trädgårdsavtal tecknades med Miljö & Landskapsteknik. Avtalet reglerade skötsel av samtliga föreningens gräsytor, buskar och häckar, planteringar samt att skräp plockas vid varje tillsynstillfälle. Tillsyn skedde varannan vecka under perioden april – oktober. Avtalet sades upp i september.
- Efter önskemål från medlemmar har en mindre yta i "Engelska parken" upplåtits till privata odlingar i pallkragar. Ansvaret för dess skötsel åligger respektive ägare.
- Körriktningsskylt har målats i körbanan vid cirkulationsplatsen målades om eftersom tidigare färg slitits ner.
- Föreningens lägenheter har tyvärr fortsatt varit utsatt för inbrott framför allt i markplanet. Ett arbete har därför genomförts under året med uppköp av sensorstyrd ytterbelysning, extra fönsterlås och offertförfrågningar på lägenhetslarm, Styrelsen har också arbetat för att starta "Grannsamverkan mot brott".
- Styrelsen har samordnat inköp och montering av nya säkerhetsdörrar för de medlemmar som önskade byta ut dörren på egen bekostnad. Ett femtiotal dörrar har inköpts och monterats.
- Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat medlemmarna till ökat gemensamt ansvar för att kortsiktigt och långsiktigt minska föreningens underhållskostnader.

Fasadfel och felaktigt monterade fönsterbleck.

- Arbetet med att komma till rätta med den vatteninträngning, som förekommit vid regn i kombination med kraftig vind i vissa fönster har fortsatt under året. Föreningen fick till en ombesiktning av fönster och fönsterbleck och Veidekke blev i maj 2016 i besiktningsrapport ålagda att skyndsamt åtgärda allmänt felaktigt monterade fönsterbleck. Arbetet med att byta fönsterblecket påbörjades i juni och avslutades i oktober. Eventuella följdskador har påtalats för Veidekke att åtgärda.

Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Löf, Jan Kemvall och Veronika Granath fram till tidpunkten för Föreningsstämman..

- Administration av köerna till extra förråd, garage och parkeringsplatser på gården samt lägenhetsöverlåtelser har gjorts löpande under året.
- Övriga uppgifter har varit att följa utvecklingen gällande avskrivningar, amorteringar och eventuella underskott som påverkar föreningen i hög grad. Även säkerställa en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, processa en årsredovisning för år 2017, en budget för 2018 samt en långtidsbudget för perioden 2019-2021.

Projekt Gårdsutveckling

Under året har ett nytt låsbart cykelförråd byggts på tomten rymmande 24 cyklar. Det tidigare cykelförrådet längst ned i hus nr 5 har byggts om med ett ljudisolerande innertak och används vid slutet av året till återvinningsrum. De tidigare återvinningsrummen blir nu soprum och soprummen kommer att iordningsställas som cykelrum och förråd.

Under hösten 2016 anlidade styrelsen en brandkonsult som gjorde en utförlig brandskyddsinventering av samtliga hus och garage. Avvikelser mot brand krav identifierades inklusive förslag på åtgärder. I uppdraget ingick även att ge rekommendationer för vidareutveckling av föreningens systematiska brandskyddsarbete, tips och råd för information till medlemmarna. Ett antal åtgärder kunde omhändertas omgående. Övriga åtgärder är noterade och behandlas kommande år.

Taken har under året inspekterats och en rad mindre fel påtalades, vilka kommer att åtgärdas under 2018.

Trädgårdsgrupp

En trädgårdsgrupp bestående av boende finns som tar hand om föreningens blomplanteringar och vattning under sommarhalvåret.

Grannsamverkan

Styrelsen har arbetat för att skapa en arbetsgrupp av boende som kan ta ansvar för Grannsamverkan mot brott. Gruppen har träffats några gånger och två personer har varit på informationsträff hos polisen.

Hemsida och information

- Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida 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.
- 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.

TV och bredband

Föreningen har under året avslutat kontraktet med AT bild för satellit- mottagning och distribution av ett begränsat antal TV kanaler. Nytt avtal har tecknats med Comhem för fler TV kanaler samt bredband 100/10. I samband med detta har samtliga kontakter i lägenheterna och distributionsenheterna bytts ut för att säkerställa kvalitén.

Stadsnätet, d.v.s. nätet till föreningen kunde ej leverera det önskade antalet analoga TV kanaler i tid, därför installerades digital mottagning som en interimslösning fram till halvårsskiftet 2018.

Investeringar

Ett antal mindre investeringar har skett sedan 2009, vilka kostnadsförts i resultaträkningen för respektive år. Under 2017 var den största investeringen elladdare i garaget, isolering av taket i återvinningsrummet och cykelförråd, se under punkten projekt gårdsutveckling.

Laddare för elbilar

Fyra stycken laddplatser för el- och hybridbilar har installerats under året.

Initialt planerades för sex platser men det fanns inte tillräckligt med el framdraget till installations punktern, varför platserna fick reduceras till fyra. Föreningen har sökt och kommer få bidrag från Klimatklivet med halva installationskostnaden. Kostnaden för laddplatserna kommer att belasta de personer som förhyr dem.

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 4.

Ränteswap

Föreningen har tidigare år tecknat två ränteswappar, för mer info se not 8. Räntekostnaderna redovisas i resultaträkningen under raden Räntekostnader och liknande resultatposter, se not 7 för mer info. Skulden till banken som swapparna är kopplade till ligger i balansräkningen under långfristiga skulder, för mer info se not 11. Swapparna har i dagsläget ett negativt värde om 3,8 Mkr. I dagsläget är lånet och swapparna säkringsredovisade. Detta betyder att lånet och swappen ses tillsammans. I K2-regleverket har man tydliggjort att säkringsredovisning inte är tillåten, dock saknas praxis hur man ska hantera dessa. I framtiden kan det ske att lånets marknadsvärde ska bokas upp som en skuld, men att de kommer att reduceras med framtida räntekostnader.

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

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
<u>Resultaträkning, tkr</u>					
Nettoomsättning	8 432	8 421	8 402	8 116	7 909
Kostnader för fastighetsförvaltning	2 470	3 913	2 776	2 700	2 836
Avskrivningar ¹	2 801	2 801	2 801	2 801	462
Resultat före finansiella poster	3 161	1 707	2 625	2 616	4 612
Kapitalnetto ²	2 633	3 025	3 233	3 448	3 984
Årets resultat	528	-1 318	-408	-832	628

¹ Progressiva avskrivningar enligt plan ökade med 5,51 % per år till och med 2013. Från 2014 linjära avskrivningar enligt plan från 2014. Se förklaring s12.

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

Balansräkning, tkr

Balansomslutning	434 916	436 766	441 654	444 177	446 597
Eget kapital	332 707	332 179	333 497	333 906	334 738
Fastighetslån, ⁴	100 500	101 950	106 591	108 691	110 291
Soliditet %	76,5	76,1	75,5	75,2	75,0
Kassalikviditet %	137	76	224	210	208
Genomsnittsränta på fastighetslån %	2,62	2,97	3,03	3,17	3,61
Underhållsfond, ⁵	3 794	3 224	2 665	2 117	1 580

⁴ Extra amorteringar av fastighetslånet har hittills gjorts med 10,7 mkr. Styrelsen höjde den ordinarie amorteringen från 600 tkr till 1 000 tkr årligen 2016.

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

<u>Uppgifter per m² bostadsyta (10 654 m²) i kr</u>	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter	693	693	693	666	650
Fastighetslån	9 433	9 569	10 005	10 207	10 352
Räntekostnader	247,2	284,3	304,6	326,0	373,9
Uppvärmning	89,5	91,1	90,3	85,8	94,9
El	13,3	13,1	12,2	13,1	15,6
Vatten och avlopp	15,7	17,6	17,3	13,9	18,2
Antal överlåtelse	21	20	12	16	18
Genomsnittspris kr/m ²	61 144	59 861	51 661	48 253	43 490

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har satt om ett av lånen under räkenskapsåret.

Förenings stadgar uppdaterades 2017 från de som registrerats hos Bolagsverket 2015-07-30.

Styrelsen tog fram ett förslag till nya stadgar som antogs på ordinarie årsstämma 2017-05-03 samt extra stämma 2017-10-15. Enligt nytt regelverk. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-12-11.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	3 224 000	2 280 047	-1 318 280
Disposition av föregående års resultat:			570 000	-1 888 280	1 318 280
Årets resultat					528 019
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	3 794 000	391 767	528 019

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	391 767
<u>årets vinst</u>	<u>528 019</u>
Summa tillgängliga medel	919 786
disponeras så att	
<u>Till yttre fonden reserveras *</u>	<u>581 000</u>
i ny räkning överföres	338 786

* 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.

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER	Not		
Nettoomsättning		7 379 388	7 379 388
Övriga rörelseintäkter	3	1 052 406	1 041 561
Summa rörelseintäkter		8 431 794	8 420 949
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-3 063 165	-2 524 216
Övriga externa kostnader	5,13	762 461	-1 221 878
Personalkostnader		-169 037	-167 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 800 670	-2 800 670
Summa rörelsekostnader		-5 270 411	-6 713 920
RÖRELSERESULTAT		3 161 383	1 707 029
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och övriga liknade resultatposter		0	3 351
Räntekostnader och liknade resultatposter	7,8	-2 633 364	-3 028 660
Summa finansiella poster		-2 633 364	-3 025 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		528 019	-1 318 280
ÅRETS RESULTAT		528 019	-1 318 280

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	268 864 334	271 665 004
Mark		162 236 000	162 236 000
Summa materiella anläggningstillgångar		431 100 334	433 901 004
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernbolag	9	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		431 200 334	434 001 004
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		499 500	249 750
Övriga kortfristiga fordringar	10	77 675	154 517
Avräkningskonto förvaltare		3 116 914	2 337 998
Summa kortfristiga fordringar		3 694 089	2 742 265
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		21 147	22 347
Summa kassa och bank		21 147	22 347
Summa omsättningstillgångar		3 715 236	2 764 612
SUMMA TILLGÅNGAR		434 915 570	436 765 616

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	53 400
Fond för yttre underhåll		3 794 000	3 224 000
Summa bundet eget kapital		331 787 400	331 217 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		391 767	2 280 047
Årets resultat		528 019	-1 318 280
Summa fritt eget kapital		919 786	961 767
Summa eget kapital		332 707 186	332 179 167
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	99 500 000	100 950 000
Summa långfristiga skulder		99 500 000	100 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		418 282	285 867
Skatteskulder		70 856	133 520
Övriga skulder	11	201 439	234 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 017 807	1 985 616
Summa kortfristiga skulder		2 708 384	3 636 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		434 915 570	436 765 616

Bostadsrättsföreningens kassaflöde (Belopp i kr)

	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		528 019	-1 318 280
Justeringar för avskrivningar		2 800 670	2 800 670
Summa		3 328 689	1 482 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 328 689	1 482 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av kundfordringar		0	0
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-172 909	-61 019
Ökning/minskning av leverantörsskulder		132 416	38 467
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-1 060 480	1 032 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 227 716	2 492 361
Finansieringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga skulder		-1 450 000	-4 641 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 450 000	-4 641 000
Årets kassaflöde		777 716	-2 148 640
Likvida medel och kortfristiga placeringar vid årets början		2 360 345	4 508 984
LIKVIDA MEDEL OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR VID ÅRETS SLUT		3 138 061	2 360 345

Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (även kallad K2).

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och har skrivits av enligt en 70-årig progressiv avskrivningsplan fram till och med 2013. Det betyder att avskrivningarna har ökat med 5,51 procent per år.

Från 2014 skrivs tillgångarna av enligt en linjär avskrivningsplan. Den linjära avskrivningen är räknat på 100 år från 2014. Avskrivningsbeloppet kommer att vara 2 800 670 kr årligen.

Kassaflöde

Föreningen har ett starkt kassaflöde. Räntebetalningarna som är den största kostnaden (utgiften) för föreningen har spridits ut över året för att få en god genomsnittlig likviditet.

Definition av nyckeltal

Soliditet	Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
Lån per kvm bostadsyta	Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån
Årsavgift per kvm bostadsyta	Årsavgifter i förhållande till bostadsyta.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga andelar i Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening som tillsammans ägde fastigheten Skagern 3 i Stockholm för 111 197 400 kronor. Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening fusionerades med föreningen 2008-01-17, varefter anskaffningsvärdet för andelarna omfördelades till fastigheten. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 111 197 400 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

2 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	116 541 000	116 541 000
Summa ställda säkerheter		

3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Hyra parkering 9 st	54 918	49 113
Hysesintäkt garage, 74 st	798 300	797 400
Hyror förråd, 28 st	123 068	122 686
Apcoa intäkter, 7 st	59 020	61 212
Andra hands upplåtelse	14 700	8 750
El, ej moms	2 400	2 400
Summa	1 052 406	1 041 561

4 Driftkostnader

	2017	2016
Hiss	88 082	60 740
Löpande reparationer	775 667	222 113
Besiktningkostnader	13 109	7 999
Fjärrvärme	953 112	971 034
El	141 366	139 871
Vatten och avlopp	167 044	187 199
Snöröjning/sandning	120 622	65 233
Sophämtning	169 875	136 792
Kabel-TV/Bredband	50 166	75 204
Trappstädning	122 094	139 917
Fastighetsskötsel	125 918	145 784
Trädgårdsskötsel	63 281	114 457
Fastighetsförsäkring	101 515	95 772
Förbrukningsinventarier	11 362	0
Förbrukningsmaterial	21 910	24 384
Fastighetsskatt	129 706	126 658
Övrigt	8 336	6 059
Summa	3 063 165	2 524 216

5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Arvode ek. förvaltning	115 145	106 517
Övriga administrationskostnader	98 806	87 013
Övr. främmande tjänster	11 890	15 729
Övriga förvaltningskostnader	2 041	4 084
Telefon & porto	9 657	8 535
Fönsterbleck	-1 000 000	1 000 000
Summa	-762 461	1 221 878

6 Byggnad	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	282 148 615	282 148 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 148 615	282 148 615
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-10 483 611	-7 682 941
Årets avskrivningar	-2 800 670	-2 800 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 284 281	-10 483 611
Utgående redovisat värde	268 864 334	271 665 004
Taxeringsvärden byggnader	172 614 000	172 614 000
Taxeringsvärden mark	88 000 000	88 000 000
Summa	260 614 000	260 614 000

7 Räntekostnader	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	496 433	911 834
Räntekostnader ränteswap ¹	2 136 468	2 116 426
Övriga finansiella kostnader	463	400
Summa	2 633 364	3 028 660

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

Räntebindningstid	Belopp	Ränta
Löpande vid årets utgång	24 375 000	0,37 %
2019-02-13	24 125 000	0,69 %

Underliggande lån till swapparna har 0,80% i ränta.

8 Ränteswap

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

Swapparna har ett negativt marknadsvärde, vilket innebär att om föreningen skulle ha löst upp lånen per 2017-12-31 skulle detta ha kostat föreningen 3 813 031 kr.

9 Aktier i koncernbolag

	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	72 524	-2 650

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000
10 Övriga kortfristiga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	77 675	140 614
Övriga fordringar	0	13 903
Summa	77 675	154 517
11 Långfristiga och övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Nordea, fyra lån	100 500 000	101 950 000
Avgår kortfristig del av lång skuld	-1 000 000	-1 000 000
Summa	99 500 000	100 950 000
Momsskuld	81 631	98 821
Övriga kortfristiga skulder	119 808	132 625
Summa	201 439	231 446
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	401 242	403 623
Förutbetalda intäkter	599 910	581 993
Övriga upplupna kostnader	16 655	1 000 000
Summa	1 017 807	1 985 616

Övriga noter

13 Exceptionella intäkter och kostnader

Under not 5 ligger en återläggning av avsättning på 1 miljon gällande problematiken runt fönsterbleck. Åtgärden för dessa fönsterbleck hanterades av Veidekke. Därför återlades dessa kostnader.

14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut


Slutet av april kommer en av de två swapparna att sättas om till hypotekslån. Styrelsen kommer att göra en upphandling med olika banker. Huvuddelen av föreningens fastighetslån har räntesäkrats till ca 2,62 %.

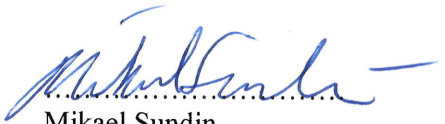
Kostnadsutvecklingen och därmed prisökningarna hos flera av våra leverantörer påverkas mer av den allmänna löneutvecklingen än av inflationen.

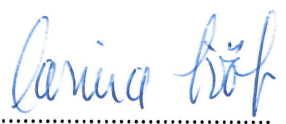
Styrelsen har beaktat ovanstående i budgeten för verksamhetsåret 2018. Kassaflödet förväntas bli fortsatt starkt.

Årsta den 16/05 2018

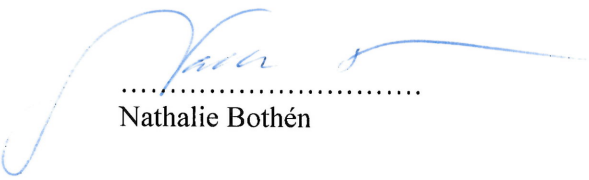

Sven Eklöf


Veronika Granath


Mikael Sundin



Carina Löf


Jan Kemvall


Nathalie Bothén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2018


Margaretha Morén

Auktoriserad revisor, BDO Stockholm AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skälderviken 1

Org.nr. 769614-0404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skälderviken 1 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skälderviken 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som

utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 maj 2018



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor