

Årsredovisning

för

Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

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

Fastigheten omfattar fyra flerfamiljshus med 127 bostadslägenheter. Den totala boarean är cirka 10 654 kvm. 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	2012	2011
Mark	57 000 000 kr	57 000 000 kr
Byggnad	*156 800 000 kr	*156 800 000 kr
Totalt	213 800 000 kr	213 800 000 kr

*Varav garage 5 800 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Överlåtelse under året

År	2012	2011
Antal överlåtelse	20	11
Genomsnittspris/kvm/kr	41 500	42 350

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 mars 2012 och påföljande konstituering den 18 april bestått av följande ledamöter:

		<u>Ansvarsområde</u>
Anders Lindström	Ordförande	Information
Stefan Kiesel	Vice ordförande	Garantibesiktningar, fastighet och TV och bredband
Ebru Poulsen	Sekreterare	Gården, miljöfrågor och information
Carina Lööf	Ledamot	Ekonomi, garage, parkering och extra förråd
Olli Hautala	Ledamot	Ekonomi, kassör, avtal
Suzanna Milinovic	Ledamot	Ekonomi, lägenhetsövergångar
Fredrik Norén	Ledamot	Vice sekreterare, fastighet
Stefan Holmgren	Suppleant	TV, bredband och förenings hemsida
Ingemar Johansson	Suppleant	Fastighet

MMV Abc
OH

Elin G har medverkat som resurs utanför styrelsen i frågor om finansiering, avtal och efterbesiktningar. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit tretton (13) protokollförda möten.

Arvoden

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

	2012	2011
Två basbelopp	88 000 kr	84 700 kr
Sociala avgifter, 31,42 %	25 317 kr	24 613 kr
Totalt	113 317 kr	111 444 kr

Arvoden kommer att utbetalas efter föreningens årsstämma den 20.mars 2013.

Utöver styrelsearvoden har arvoden om totalt 19 000 kr betalats till två ledamöter som ersättning för heltidsarbete i samband med garantibesiktningar och övergång till nytt redovisningssystem hos UBC. Sociala avgifter på dessa arvoden tillkommer med 5 970 kr.

Revisor

Som ny revisor till föreningen valdes Margaretha Morén, BDO Mälardalen AB.

Valberedning

Eva Sthen och Helen Johansson

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009 ¹
<u>Resultaträkning</u>				
Nettoomsättning tkr	7 690	7 729	7 817	6 637
Kostnader för fastighetsförvaltning tkr	2 591	3 011	2 329	2 026
Avskrivningar	438	415	393	373
Resultat före finansiella poster tkr	4 661	4 303	5 095	4 239
Kapitalnetto ²	4 257	3 813	2 710	2 024
Årets resultat	403	745	2 385	2 196

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

² Avser räntenetto inklusive räntebidrag. År 2011 var sista året med räntebidrag.

Balansräkning

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

³ Beloppet avser efter omföring från respektive års resultat, vilket sker efter beslut på årsstämman.

Uppgifter per m ² bostadsyta i kr	2012	2011	2010	2009
<u>Bostadsyta, tot ca 10 654 m²</u>				
Årsavgifter	637	637	637	637
Fastighetslån	10 394	10 436	10 854	10 896
Räntekostnader	401,2	368,3	269,1	305,9
Uppvärmning	77,1	85,0	91,1	89,9
El	13,9	22,3	17,4	16,9
Vatten	15,6	11,3	15,5	13,1
Antal överlåtelse	20	11	11	20 ⁴
Genomsnittspris kr/km ²	41 500	42 350	37 962	33 269

⁴ Uppgifterna för år 2009 avser 15 månader, från oktober 2008 till 31 december 2009.

mm OH

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 resultatdisposition, 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	UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB
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	F'sons Allservice AB (maj-september)
8. Snöröjning mm	Vivaldi AB
9. Parkeringsplatser	Q-park AB
10. Entrémattor	Initial AB
11. Hissar, inspektion	Inspecta AB
12. Hissar, jour och reparation	Kone Hissar AB
13. Garagedörrar	Cardo Entrance Solutions AB, nytt avtal
14. Kabel TV basutbud	Bild AT, nytt avtal
15. Internet, tv och telefon via bredband	Zitius AB, nytt avtal
16. Fjärrvärme	Fortum Värme AB
17. Fastighetsel	Fortum Markets
18. Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
19. Fastighetsförsäkring	Gjensidige Forsikring, nytt avtal
20. Bank	Swedbank AB och Nordea AB
21. Revision	BDO Mälardalen AB, Margaretha Morén

F'sons Allservice har ansvarat för trädgårdsskötsel under maj-september. Avtalet för basutbud via kabel TV med Bild AT förnyades i september för ytterligare fem år. Avtalet för internet, telefon och TV via bredband, som utgår juni 2013 har förnyats med Zitius AB för ytterligare fem år. Offerter avseende ekonomisk förvaltning från fyra leverantörer värderades under hösten. Avtalet med UBC föreningens nuvarande ekonomiska förvaltare förnyades för ytterligare ett år i november. Avtal med Fastum Collect AB avseende Skälderviken 1 Parkering AB tecknades i november.

Arbetsgrupper

Sammanställningen av styrelsens arbetsgrupper ändrades på konstituerande möte i april. 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, Bygg- och fastighet, gårdsgruppen och TV och bredband.

Bygg- och Fastighetsgruppen inklusive garantibesiktningar

Arbetet med garantibesiktningar överfördes till nybildade bygg- och fastighetsgruppen under våren.

I arbetsgruppen har medverkat Stefan Kiesel, sammankallande och Ingemar Johansson. Elin G. och Jonas Orsvärn har medverkat som en resurs i gruppen för att garantera en smidig övergång av ansvaret. De har bl.a. deltagit i ett antal möten med Veidekke och Dala Byggpartner under året.

Det utdragna arbetet med reparationer, garantibesiktningar och reglering av föreningens och Veidekkes mellanhavanden börjar närma sig slutet. De viktigaste åtgärderna, som är genomförda under året eller återstår, är:

*mm Owt
GH*

- Läckage i ett antal fönster, som förekom vid kraftig vind och nederbörd, åtgärdades av fönsterleverantören Vinäs Fönster m h a förbättrad tätning under våren. Nya läckage har tillsvidare inte kunnat observeras
- Läckage i vägg i hus 2, Marviksvägen 10, lokaliserades och åtgärdades av Veidekkes underleverantör OKAB, under våren. Nya läckage har tillsvidare inte observerats
- Nödtelefonen i fastighetens hissar reparerades under hösten. Telefonerna fungerade i den efterföljande besiktningen vecka 46
- Justering av värmesystem genomfördes under två veckor i november. Några mindre ojämnheter i temperaturen i ett antal lägenheter har förekommit. Detta har åtgärdats.
- Underlag avseende ersättning för skadade eller felaktiga fönsterbrädor i ett antal lägenheter i samtliga hus har tagits fram av Ebru Poulsen. Uppgörelse med Veidekke har skett under december. Se s 6, Väsentliga handlingar under räkenskapsåret.
- En vinterfallsbesiktning kvarstår att genomföra vintern 2012/2013.
- Ett antal sk. dolda fel återstår att åtgärda i några lägenheter
- Efterbesiktning av VVS återstår att genomföra

TV och bredband

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

- Avtalen med Bild AT och Zitius avseende kabel TV och bredband sades upp under första halvåret för att möjliggöra en ny upphandling. Förhandlingar har under sommaren och hösten genomförts med fyra leverantörer.
- Styrelsen beslöt i höst att teckna ett nytt femårigt avtal med Bild AT avseende kabel TV och med Zitius AB avseende bredband för data, telefoni och TV.

Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Löf, Suzanna Milinovic och Olli Hautala. Elin G. har medverkat i gruppen med värdefulla kunskaper.

- Nya förhandlingar angående finansiering av föreningens fastighetslån genomfördes i början av året. Se väsentliga handlingar under räkenskapsåret s 6 nedan.
- En långvarig process med Kone avseende fakturor för reparation av hissar resulterade i att Kone makulerade eller krediterade fakturor totalt för närmare 90 000 kr i slutet av 2011 och våren 2012.
- Granskning och attestering av föreningens fakturor har fr o m maj månad gjorts löpande via det nya elektroniska systemet hos föreningens ekonomiska förvaltare UBC. Det har inneburit en väsentlig förenkling av arbetet.
- Administration av köerna till extra förråd, garage och parkeringsplatser på gården samt lägenhetsöverlåtelser har gjorts löpande under året.
- Gruppens reviderade förslag ”Anvisningar för finansiering av fastighetslån samt hantering och placering av likvida medel” och ”Anvisningar för upphandling av tjänster och varor” antogs på styrelsemötet den 21 november.
- Efter en värdering av anbud från fyra olika leverantörer förlängdes avtalet med föreningens ekonomiska förvaltare UBC med ytterligare ett år under november månad.
- Efter värdering av anbud från fyra olika leverantörer av fastighetsförsäkringar ingicks ett nytt avtal med föreningens nuvarande försäkringsbolag Gjensidige AB
- Övriga viktiga uppgifter har varit att säkerställa en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, processa en årsredovisning för år 2012, en budget för 2013 samt en långtidsbudget för perioden 2013-2015.

Gårdsgruppen och återvinning

I trädgårdsgruppen har framförallt Karin Danne och Veronica Granath varit aktiva. Från styrelsen har Ebru Poulsen 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.
- Ebru P har tillsammans med trädgårdsgruppen organiserat föreningens vår- och höststädning med städning, plantering, samt inhyrning av container. Diverse maskiner, verktyg och material har köpts in för att möjliggöra arbetet under städdagarna.

mm
OK
BH

- På gruppens initiativ och efter styrelsens beslut planterades en tujahäck för 14 700 kr i nordvästra hörnet av hus 3, Marviksvägen 12.
- Ebru har ansvarat för återvinningsrummen. Sophantering och vår miljö i våra återvinningsrum har blivit bättre. Det finns dock fortfarande medlemmar som återvinner sina sopor i fel behållare och/eller kastar grovsopor som diverse möbler och elartiklar i återvinningsrummen eller låter bli att slå ihop skrymmande kartonger. Det är allas ansvar att hjälpa till att hålla återvinningsrummen i gott skick och informera varandra om vi upptäcker att någon återvinner fel eller placerar grovsopor i våra återvinningsrum. Grovsopor kemikalier och elartiklar måste medlemmarna själva ta ansvar för genom att åka till ett återvinningscentral med det. Närmaste återvinningscentral ligger i Östberga.

Hemsida och information

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

Anders Lindström med stöd av Ebru Poulsen har varit ansvarig för information till nya medlemmar.

Finansiell strategi

Enligt föreningens reviderade "Anvisningar för finansiering av fastighetslån samt hantering och placering av likvida medel" eftersträvar styrelsen låga räntekostnader med beaktande av trygghet och riskminimering. Andel lån med kort räntebindning bör inte överstiga 40 %. Den genomsnittliga bindningstiden för räntorna bör vara mellan 3 och 5 år.

Se vidare väsentliga händelser under räkenskapsåret nedan och arbetsgruppen Ekonomi s 5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att en "ränteswap" om 26 mkr hos Swedbank löpte ut i början av januari, begärde Swedbank omförhandling avseende lån med motsvarande belopp. Det förmånliga ränteläget vid inledningen av 2012 föranledde styrelsen att i samband med denna omförhandling undersöka möjligheter till lägre räntekostnader och längre räntebindningstider för föreningens fastighetslån. Efter kontakter med Swedbank, SHB, SEB, Danske Bank, SBAB och Nordea genomfördes följande.

- En ny uppgörelse med Swedbank i januari avseende villkor för lån om 26 mkr
- En ny uppgörelse avseende två "ränteswappar" om 26 mkr vardera med Nordea i februari
Uppgårelsen innebär att föreningens två befintliga "ränteswappar" hos Nordea stängdes, samtidigt som två nya "ränteswappar" med löptider till utgången av april 2018 och april 2021 startades.
- Resultatet av nya "ränteswappar" hos Nordea blir att föreningens genomsnittliga räntebindningstid för lånen ökar från ca 2,35 år till ca 4,35 år samtidigt som föreningens räntekostnader reduceras med ca 200 000 kr per år.

I slutet av december gjordes en slutöverenskommelse mellan Föreningen och Veidekke Bostad AB avseende reglering av parternas ansvar och kostnader för kvarvarande fel. Överenskommelsen innebär att Föreningen ansvarar för och bekostar åtgärdande av kvarvarande fel, utom några specificerade fall. Veidekke Bostad AB har kompenserat Föreningen ekonomiskt för detta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målning av entréer, som beslutades på styrelsemötet den 24 oktober 2012, genomförs i början av 2013.

Utsikter för 2013

Huvuddelen av ekonomiska prognosmakare i Sverige tror på en mycket svag tillväxt för svensk ekonomi med låga räntor under hela 2013. Huvuddelen av föreningens fastighets lån har räntesäkrats till ca 4 %. Den svenska inflationen bedöms igen bli lägre än riksbankens mål 2 % per år. Kostnadsutvecklingen och därmed prisökningarna hos flera av våra leverantörer påverkas dock mer av den allmänna löneutvecklingen än inflationen.

Styrelsen har beaktat ovanstående i budgeten för verksamhetsåret 2013 och tror på ett fortsatt men svagt positivt resultat för 2013. Det skulle vara det femte året med positivt resultat sedan år 2008 utan någon höjning av årsavgifterna.

En eventuell höjning av avgifterna med tre procent från den 1 juli kan dock inte uteslutas och kommer i så fall att beslutas vid tiden för föreningens årsstämma.

mm dwe
OH

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst överförs till nästa års räkning

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	4 659 179
<u>årets vinst</u>	<u>403 987</u>
Summa tillgängliga medel	5 063 167
disponeras så att	
<u>Till yttre fonden reserveras tkr</u>	<u>527 000</u>
i ny räkning överföres	4 536 166

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

mmOloz
OH

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	Not		
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 757 884	6757 884
Hysesintäkter	1	930 480	945 719
Övriga rörelseintäkter		1 508	25 000
Summa nettoomsättning		7 689 872	7 728 603
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-236 364	-397 450
Driftskostnader	3	-1 881 411	-2 087 701
Administrationskostnader	4	-414 903	-467 647
Fastighetsskatt		-58 000	-58 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 590 678	-3 010 799
Avskrivning byggnad	5	-438 000	-415 123
Summa avskrivningar		-438 000	-415 123
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 661 194	4 302 681
Ränteintäkter		17 039	32 609
Räntebidrag		0	78 074
Räntekostnader	6,7	-4 274 246	-3 923 797
Summa kapitalnetto		-4 257 207	-3 813 114
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		403 987	489 567
Inkomstskatt		0	255 736
ÅRETS RESULTAT		403 987	745 303

*mm/ck
OH*

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	280 529 147	280 967 147
Mark		162 236 000	162 236 000
Summa materiella anläggningstillgångar		442 765 147	443 203 147
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	8	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		442 865 147	443 303 147
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar på dotterföretag		232 645	233 100
Övriga kortfristiga fordringar	9	31 363	1 292 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	61 997	191 027
Avräkningskonto förvaltare		2 496 020	1 938 352
Summa kortfristiga fordringar		2 822 025	3 654 780
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 267 928	1 272 598
Summa kassa och bank		1 267 928	1 272 598
Summa omsättningstillgångar		4 089 953	4 927 378
SUMMA TILLGÅNGAR		446 955 100	448 230 525

mm *Ob*
OH

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	53 400
Föreningens fond för underhåll		1 053 000	537 000
Summa bundet eget kapital		329 046 400	328 530 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 659 179	4 429 876
Årets resultat		403 987	745 303
Summa fritt eget kapital		5 063 166	5 175 179
Summa eget kapital		334 109 566	333 705 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	110 291 000	110 741 000
Summa långfristiga skulder		110 291 000	110 741 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	450 000	450 000
Leverantörsskulder		279 314	2 556 640
Skatteskulder		2 145	19 972
Övriga skulder	13	704 101	87 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 118 974	670 091
Summa kortfristiga skulder		2 554 534	3 783 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		446 955 100	448 230 525
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		116 541 000	116 541 000
Garantiförbindelser		Inga	Inga

*mm Obe
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.

Noter

1 Hyresintäkter	2012	2011
Hyra parkering	41 160	39 480
Hyresintäkt garage	736 876	745 920
Hyror förråd	112 750	112 500
Q-Park intäkter	39 694	47 819
Summa	930 480	945 719

mm
Olve
OH

2 Reparationer och underhåll	2012	2011
Reparationer hiss	62 488	44 196
Hiss, besiktning	13 839	6 928
Hiss, serviceavtal & larmavtal	39 716	30 677
Löpande reparationer	90 106	287 547
Trädgårdskostnader	28 177	28 102
Port besiktning	2 038	0
Summa	236 364	397 450

3 Driftskostnader	2012	2011
Uppvärmning	820 893	905 342
El	148 086	238 297
Vatten	166 039	120 096
Snöröjning/sandning	136 638	223 203
Sophämtning	122 144	118 310
Kabel-TV/Bredband	122 349	124 736
Städning Entreprenad	110 208	112 528
Fastighetsskötsel	87 722	78 212
Trädgårdsskötsel	36 803	60 087
Fastighetsförsäkring	*113 714	*70 654
Förbrukningsinventarier	5 134	15 119
Förbrukningsmaterial	5 550	18 373
Övrigt	6 131	2 744
Summa	1 881 411	2 087 701

* I beloppen ingår självrisk med 8 500 kr för 2011 och 44 000 kr för 2012.
Försäkringspremien för 2012 är 69 714 kr.

4 Administrationskostnader inkl styrelsearvoden	2012	2011
Styrelsearvode	88 000	84 700
Sociala kostnader arvode, 31,42 %	25 106	26 613
Övriga arvoden	19 000	10 500
Sociala kostnader övriga arvoden 31,42 %	5 970	3 299
Arvode ek. förvaltning	117 672	118 671
Övriga administrationskostnader	48 043	69 998
Övr. främmande tjänster (byggkonsult)	0	146 002
Övriga förvaltningskostnader	105 110	0
Telefon & porto	6 002	7 865
Summa	414 903	467 648

mm Ober
OH

5 Byggnad	2012	2011
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	-1 181 468	-766 345
Årets avskrivningar	-438 000	-415 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 619 468	-1 181 468
Utgående redovisat värde	280 529 147	280 967 147
Taxeringsvärden byggnader	156 800 000	156 800 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	57 000 000
	213 800 000	213 800 000

6 Räntekostnader	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	3 156 004	3 151 336
Ränteswap	1 117 094	765 490
Övriga finansiella kostnader	1 009	3 129
Räntekost ej avdragsgilla	139	3 842
Summa	4 274 246	3 923 797

7 Ränteswap

Affärsdag	Räntebindningstid	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	91 516	-351

9 Övriga kortfristiga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	31 363	136 604
Oklar investeringsmoms	0	1 147 322
Övriga fordringar	0	8 735
	31 363	1 292 301

mm
Ch
BH

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Q-Park AB	13 845	12 909
UBC Ekonomisk Förvaltning	28 652	24 110
Bild@Se	16 521	16 446
Initial	2 979	0
Förutbetalda räntor	0	137 562
	61 997	191 027

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	537 000	4 429 876	745 3036
Disposition av föregående års resultat:			516 000	229 363	-745 303
Årets resultat					403 988
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	1 053 000	4 659 179	403 988

12 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank, fyra lån med rörlig ränta	110 741 000	111 191 000
Avgår kortfristig del av lång skuld	-450 000	-450 000
	110 291 000	110 741 000

13 Övriga skulder

	2012-12-31	2011 12-31
Veidekke Bostad AB	308 512	0
Momsskuld	89 627	87 243
Övriga kortfristiga skulder	305 962	0
Summa	704 101	87 243

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna utg.räntor	653 623	145 022
Förskottsbetalda intäkter	465 351	522 712
Övriga upplupna kostnader	0	2 357
Summa	1 118 974	670 091

mm Olve
OH

Årsta den ⁴ / ³ 2013



Anders Lindström



Carina Löf



Olli Hautala



Fredrik Norén



Ebru Poulsen



Stefan Kiesel



Susanna Milinovic

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ⁵ / ³ 2013



Margaretha Morén

Godkänd revisor, BDO Stockholm AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skälderviken 1
Org.nr. 769614-0404

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skälderviken 1 för år 2012.

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 2012 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 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 5/3 2013



Margaretha Morén
Godkänd revisor