

Årsredovisning

för

Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ekonomisk plan

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

Föreningens stadgar

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

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med totalt 127 bostadsrätter. Den totala boarean är 10 654 kvm. I fastigheten finns 28 extra förråd för uthyrning till de boende. Till fastigheten hör ett garage med 74 garageplatser. Föreningen disponerar 17 parkeringsplatser på gården varav 8 gästplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som 2019 uppgår till 87,3 tkr. Fastighetsskatt för garage är för närvarande 1% av taxeringsvärde för garage och uppgår till 50 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 325 000 tkr varav byggnadsvärde 193 000 tkr och markvärde 132 000 tkr. Värdeår är 2009. Taxeringsvärde för garage uppgår till 5 000 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

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

Övriga avtal

Trappstädning	Natura Städservice AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB, Veolia Recycling AB
Trädgårdsskötsel/snöröjning	Elfström Trädgårdsanläggningar AB
Hissar, Garagedörr Service	Trygga Hiss AB
Hissar, Garagedörr Inspektion	Kiwa Inspecta AB
Inspektion av brandluckor	AluVent AB
Låssystem	Larm och Passerkontroll AB
Kabel TV/Bredband/IP telefoni	Com Hem AB
Kommunikationsoperatör	Zitius AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Energistyrning	Stockholm Exergi AB
Fastighetsel	Ellevio AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Forsikring ASA

Föreningens underhållsplan

Föreningens gällande underhållsplan upprättades år 2018 och uppdateras årligen i enlighet med föreningens stadgar §9. Underhållsplanen ligger till grund för föreningens årliga avsättning till underhållsfond. Avsättningen är en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Styrelsens förslag till fondavsättning för 2019 uppgår till 688 tkr.

Utförda större underhåll och reparationer:

2018

Byte av värmeväxlare
Nytt energistyrningssystem
Byte av armatur i trapphusen
Ny fasadbelysning
Installation av fyra laddplatser i garaget

2019

Renovering av grillplats
Uppdatering av lekplats enligt gällande regler
Byte av nödbelysning i garaget

Planerade större investeringar och underhåll

2021-2025

Byte av låssystem
Byte av resterande belysningsarmatur inomhus

2026-2030

Underhåll av taksäkerheten
Fönsterrenovering
Byte av golvbeläggning i portarna och våningsplan
Byte av garageport
Underhåll, målning av gård, grillplats och staket

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Föreningens fastighetslån och räntederivat (Swap)

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12. Räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 9.

Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 26 Mkr. Swapen har ett negativt marknadsvärde om - 1 393 tkr.

<u>SWAP nr</u>	<u>Nominellt värde</u>	<u>Kostnadsränta</u>	<u>Intäktsränta</u>	<u>Startdatum</u>	<u>Förfalldatum</u>
1383847	26 000 000	3,680%	-0,042%	2012-02-21	2021-04-30

Räntekostnaderna redovisas i resultaträkningen under raden Räntekostnader och liknande resultatposter. Skulden till banken som swappen är kopplade till ligger i balansräkningen under långfristiga skulder. Marknadsvärde SWAP har tidigare inte redovisats i balansräkningen. I år har rättelse skett vilket framgår av not 9. Räntederivatet kommer inte att förnyas vid förfalldatum 2021-04-30.

Styrelse

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-13 och påföljande konstituering den 13 maj, haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Sven Eklöf	Ordförande/Teknisk förvaltning/Information
Carina Löf	Vice ordförande/Kassa och ekonomisk förvaltning
Anna Orsvärn	Sekreterare
Jan Kemvall	Ekonomisk förvaltning/Garage- parkeringsplatser
Sven Jonsson	Ekonomisk förvaltning/Snöröjning/Trädgård/Avfall
Stefan Marteleur	Teknisk förvaltning/Gårds- och städdagar

Suppleanter:

Åke Waldelius	Teknisk förvaltning/Hissansvarig/Städning
Ray Zegarra	TV-Bredband, Grannsamverkan/Trädgårdsgruppen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

Styrelsearvoden 2019 uppgår till tre prisbasbelopp exklusive sociala avgifter enligt beslut på årsstämman.

Revisorer

Borevision i Sverige AB	
Erik Davidsson	ordinarie revisor
Adnin Ali	revisorssuppleant

Valberedning

Eva Sthen
Helén Johansson

sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetsgrupper

Sammanställningen av styrelsens arbetsgrupper ändrades på konstituerande möte i maj 2019. Nedan följer en kort presentation av den viktigaste verksamheten under året.

Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Lööf, Jan Kemvall och Sven Eklöf fram till tidpunkten för föreningsstämman. Därefter ha Sven Eklöf ersatts av Sven Jonsson.

Årsavgifterna 2019 lämnades oförändrade. Under året har två lån omförhandlats. Lånen har bundits i två år respektive ett år och därefter löpande med tre månaders ränta. En extra amortering om 2 000 tkr har genomförts. Föreningen har ett positivt kassaflöde och likvida medel har ökat med ca 679 tkr vid årets slut.

Ekonomigruppen följde utvecklingen gällande avskrivningar, amorteringar och eventuella underskott som påverkar föreningen i hög grad och säkerställer en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, en budget för 2020 samt en långtidsbudget för perioden 2021-2023.

Garagebolaget Skälderviken Parkering AB som ägdes av bostadsrättsföreningen har sålts under året. Föreningen har övertagit uthyrningen av garage och parkeringsplatser med hjälp av Fastum AB som även ansvarar för köhanteringen. Fastum AB sköter lägenhetsregister och panstättningsregister för styrelsens räkning samt administrerar uthyrning av extra förråd.

En översyn av förrådsavtal och priser har gjorts och avtalen har därefter justerats något.

Finansiell strategi

Enligt föreningens reviderade ”Anvisningar för finansiering av fastighetslån samt hantering och placering av likvida medel” eftersträvar styrelsen låga räntekostnader med beaktande av trygghet och riskminimering. Blandning av korta och långa räntebindningar. Den genomsnittliga bindningstiden för räntorna bör vara mellan 3 och 5 år. När två av lånen sattes om under 2019, så önskade föreningen att majoriteten av lånen förfaller samtidigt under 2021. Detta ger föreningen bättre förhandlingsläge hos bankerna.

Avtal

De 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 avtal/upphandlingar skett gällande snöröjning, energistyrning, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

Drift- och Fastighet

I arbetsgruppen har medverkat Stefan Marteleur, Åke Waldelius och Sven Eklöf.

Nytt avtal har under sommaren tecknats med ADB Fastighetsservice, som ersätter Cura förvaltning.

Nytt snöröjningsavtal tecknades med Elfströms Trädgårdsanläggningar AB som ansvarar för vår trädgårdsskötsel sedan tidigare.

Föreningens lägenheter har tyvärr fortsatt varit utsatta för inbrott, framför allt i markplanet. Ett arbete har därför fortsatt under året med uppköp av sensorstyrd ytterbelysning.

I samband med gårds- och städdagar har ny sand införskaffats till leksandlådan och stigen västerut har grusats samt trafikmålning av linjer och hänvisningspilar, nya blomlådor på "Torget", nya sandlådor för halkbekämpning, nya eluttag i tre av bodarna på "Torget", nya cykelställ i två av cykelförråden, isoleringsmålning av betonggolven i soprummen och upprensning av skyltfloran på postfacken.

Nytt möblemanng till styrelserummet och hyllor till föreningens förråd har införskaffats.

Föreningens förråd för cyklar, lekredskap, avfall med mera har omorganiserats och rensats.

Föreningens grillplats har totalrenoverats och ny grillutrustning och möblemanng har inköpts.

Föreningens lekplats har byggts om avseende staket runt gungor, då krav på detta rests vid lekplatsinspektion.

Kantsten längs gatan/uppfarten till gården har reparerats.

En förnyad energideklaration har gjorts under året, vilket föranlett styrelsen att diskutera eventuella framtida förändringar i energisystemen i avsikt att reducera energiåtgången, kapa kostnader och agera mer miljövänligt.

Garaget

Föreningen har beslutat att från den 1 januari 2019 överta driften av parkeringsverksamheten från föreningens helägda parkeringsbolag. Alla hyresgäster har meddelats under hösten 2018. Alla avtal har nytecknats och externa hyresgäster har sagts upp, eftersom föreningen vill prioritera de egna medlemmarna.

Nya nödbelysnings skyltar har monterats i garaget. Garaget har storstädats under hösten.

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 avslutades under 2017. Mätning av fukthalten i betongväggarna 2018 har inte gett några negativa resultat. Eventuella följdskador har påtalats för Veidekke att åtgärda exempelvis tapetskador. Några fönster släpper fortfarande in vatten vid mycket otjänlig väderlek. Dessa följs upp i samarbete med Veidekke.

Projekt Gårdsutveckling

Under hösten 2016 anlätade styrelsen en brandkonsult som gjorde en utförlig brandskyddsinventering av samtliga hus och garage. Avvikelser mot brandkrav 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 har meddelats Veidekke för åtgärder från deras sida. Veidekke har i en första omgång tillbakavisat våra anspråk.

Planering har fortsatt för en eventuell gångväg från gården ner genom "Engelska parken" till det nya cykelhuset, vilket Föreningsstämman 2019 fick ta ställning till. Föreningsstämman återremitterade frågan till styrelsen med uppdrag att återkomma 2020.

Trädgårdsgrupp

En trädgårdsgrupp bestående av boende under ledning av Ray Zegarra tar hand om föreningens blomplanteringar samt vattning under sommarhalvåret.

Grannsamverkan

Ray Zegarra har skapat 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. Skyltar för grannsamverkan har monterats upp runt föreningens tomtområde. Tyvärr har föreningen ändå varit utsatt för skadegörelse då portglaset i Marviksvägen 7 krossats vid två tillfällen. Skadegörelsen är polisanmäld.

TV och bredband

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

Gemensam el och IMD.

Föreningsstämman i maj besöktes av ett företag som presenterade en idé om gemensam el och individuell mätning (IMD) av förbrukningen via automatik. Fördelarna enligt företaget är framför allt kostnadsbesparingar. Stämman uppdrog åt styrelsen att gå vidare i frågan och återkomma till kommande stämma med frågan.

Övrigt

Styrelsen har arrangerat två möten för nyinflyttade under året samt fyra gårds- och städdagar för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 204 (203) medlemmar. Under året har 11 (9) överlåtelse skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Hemsida och information

Informationsansvarig i styrelsen har varit Sven Eklöf.

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

Genom medlemskapet i Bostadsrätterna erhåller styrelsen övergripande information inom intresseområdet och medlemmarna tidningen "Din Bostadsrätt" med fyra nummer per år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 617	8 410	8 417	8 421
Resultat efter finansiella poster	-706	102	528	-1 318
Resultat exkl avskrivningar	2 095	2 902	3 329	1 482
Soliditet (%)	77,40	77,17	76,50	76,05
Fastighetslån	93 875	97 000	100 500	101 950
Fastighetslån/kvm (kr)	8 811	9 105	9 433	9 596
Skuldränta (%)	1,89	2,11	2,62	2,97
Räntekostnader/kvm (kr)	166	192	247	284
Årsavgift/kvm (kr)	693	693	693	693
Underhållsfond	5 063	4 375	3 794	3 224
Uppvärmning/kvm (kr)	100	93	90	91
Elkostnad/kvm (kr)	16	16	13	13
Vatten/kvm (kr)	17	19	16	18
Antal överlåtelse	11	9	21	20
Genomsnittspris överlåtelse/kvm (kr)	58 468	55 720	61 114	59 861

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarean av föreningens fastighet.

Skuldränta

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

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarean av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	4 375 000	338 786	101 527	332 808 713
Disposition av föregående års resultat:			688 099	-586 572	-101 527	0
Årets resultat					-705 779	-705 779
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	5 063 099	-247 786	-705 779	332 102 934

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-247 787
årets förlust	-705 779
	-953 566

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	688 099
i ny räkning överföres	-1 641 665
	-953 566

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 616 565	8 409 671
Övriga rörelseintäkter	3	7 126	49 191
Summa rörelseintäkter		8 623 691	8 458 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 819 191	-2 979 395
Övriga externa kostnader	5	-325 309	-361 691
Personalkostnader	6	-175 174	-167 909
Avskrivningar		-2 800 670	-2 800 670
Summa rörelsekostnader		-6 120 344	-6 309 665
Rörelseresultat		2 503 347	2 149 197
Finansiella poster			
Resultat försäljning andelar i koncernföretag		-41 600	0
Ränteutgifter och liknande resultatposter		0	-2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 167 526	-2 047 668
Summa finansiella poster		-3 209 126	-2 047 670
Resultat efter finansiella poster		-705 779	101 527
Årets resultat		-705 779	101 527

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

425 498 994

428 299 664

Summa materiella anläggningstillgångar

425 498 994

428 299 664

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

8

0

100 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

100 000

Summa anläggningstillgångar

425 498 994

428 399 664

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

20 800

251 217

Övriga fordringar

10

3 479 996

2 601 655

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

5 000

0

Summa kortfristiga fordringar

3 505 796

2 852 872

Kassa och bank

Kassa och bank

66 291

1 147

Summa kassa och bank

66 291

1 147

Summa omsättningstillgångar

3 572 087

2 854 020

SUMMA TILLGÅNGAR

429 071 081

431 253 684

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	327 993 400	327 993 400
Fond för yttre underhåll	5 063 099	4 375 000
Summa bundet eget kapital	333 056 499	332 368 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-247 787	338 786
Årets resultat	-705 779	101 527
Summa fritt eget kapital	-953 566	440 312
Summa eget kapital	332 102 933	332 808 712

Avsättningar

Övriga avsättningar	1 393 000	0
Summa avsättningar	1 393 000	0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	92 875 000	96 000 000
Summa långfristiga skulder		92 875 000	96 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		554 142	323 132
Skatteskulder		9 666	3 266
Övriga skulder	13	134 620	211 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 001 719	906 771
Summa kortfristiga skulder		2 700 147	2 444 971

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

429 071 081

431 253 684

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år dock kan notjämförelse med 2018 försvaras på grund av byte av årsredovisningssystem.

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.

Fastigheten

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

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Likviditetsanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-705 779	101 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 193 670	2 800 670
Förändring skatteskuld/fordran	6 400	-67 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 494 291	2 834 607
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	230 417	248 283
Förändring av kortfristiga fordringar	-269 422	52 008
Förändring av leverantörsskulder	231 010	-95 150
Förändring av kortfristiga skulder	17 766	-100 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 704 062	2 939 075
Investeringsverksamheten		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	100 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-3 125 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 125 000	-3 500 000
Årets kassaflöde	679 062	-560 925
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 577 136	3 138 061
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 256 198	2 577 136

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	7 379 388	7 379 388
Hyror förråd	120 663	122 412
Hyra p-platser och garage	1 105 964	904 451
Elavgifter	10 550	3 420
	8 616 565	8 409 671

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Avgift andrahandsupplåtelse	3 704	6 256
Erhållna statliga bidrag	0	42 936
Övriga intäkter	3 420	0
	7 124	49 192

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	71 916	120 844
Trädgårdsskötsel	137 668	121 648
Städkostnader/entrémattor	167 150	131 181
Snöröjning/sandning	129 681	121 234
Systematiskt brandskyddsarbete	0	33 486
Hisservice/besiktning/reparationer	85 674	122 302
Besiktningkostnader	2 749	14 698
Reparationer	116 207	200 913
Utemiljö/markytor	220 000	0
Planerat underhåll	0	218 265
Fastighetsel	172 263	169 269
Uppvärmning	1 060 218	991 840
Vatten och avlopp	180 517	201 954
Avfallshantering	97 912	129 110
Försäkringskostnader	116 243	108 675
Självrisker	0	7 826
Kabel-TV/Bredband	233 005	249 832
Förbrukningsinventarier/material	27 988	36 318
	2 819 191	2 979 395

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	50 000	46 140
Fastighetsavgift	87 376	84 836
Föreningsgemensamma kostnader	13 380	12 708
Revisionsarvode	30 000	34 302
Ekonomisk förvaltning	108 277	122 288
Underhållsplan	0	24 700
Medlems-/föreningsavgifter	8 170	8 010
Energideklaration	13 781	0
Övriga poster	14 325	28 707
	325 309	361 691

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	139 504	134 503
Sociala avgifter	35 670	33 406
	175 174	167 909

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	282 148 615	282 148 615
Mark	162 236 000	162 236 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 384 615	444 384 615
Ingående avskrivningar	-16 084 951	-13 284 281
Årets avskrivningar	-2 800 670	-2 800 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 885 621	-16 084 951
Utgående redovisat värde	425 498 994	428 299 664
Taxeringsvärden byggnader	193 000 000	172 614 000
Taxeringsvärden mark	132 000 000	88 000 000
	325 000 000	260 614 000

Not 8 Andelar i dotterbolag

Skälderviken Parkering AB

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 000
Utgående redovisat värde	0	100 000

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnad för fastighetslån	778 154	640 069
Räntekostnad för räntederivat	995 295	1 407 599
Exceptionella kostnader *	1 393 000	0
Övriga finansiella kostnader	1 077	0
	3 167 526	2 047 668

* Rättelse av fel. Föreningen har en ränteswap med ett negativt marknadsvärde om -1 393 tkr. Marknadsvärde SWAP har tidigare år inte redovisats i balansräkningen. Rättelse skett 2019.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	32 287	25 667
Avräkningskonto förvaltare	3 189 907	2 575 988
Intäkter Apcoa november, december	10 495	0
Swapinbetalning 2019, inkommen Nordea 2020	247 306	0
	3 479 995	2 601 655

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elintäkter	5 000	0
	5 000	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea			0	23 625 000
Nordea			0	24 375 000
Nordea	1,500	2023-04-14	22 500 000	23 000 000
Nordea	0,555	2020-04-27	31 000 000	0
Nordea	0,578	2021-04-30	26 000 000	26 000 000
Nordea	0,660	2021-04-30	14 375 000	0
Avgår kortfristig del av lån			-1 000 000	-1 000 000
			92 875 000	96 000 000

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år kronor 4 000 tkr.

Förfaller till betalning senare än fem år kronor 88 875 tkr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut om 31 000 tkr med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Förutom traditionella räntebindningar har föreningen även räntebindningar genom räntederivat (26 Mkr) där ränta är bunden via ränteswappar till 2021-04-30. Marknadsvärde räntederivat per den 2019-12-31 uppgår till - 1 393 tkr.

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	3 120	92 001
Övriga skulder	131 500	131 500
Förskott från kund	0	-11 699
	134 620	211 802

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader lån	131 565	91 981
Räntekostnader Swap	156 824	177 774
Förutbetalda avgifter och hyror	694 421	637 016
Städning	9 159	0
Fastighetsskötsel	9 750	0
	1 001 719	906 771

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 2020 men lämnat årsavgifterna oförändrade då kassaflödet förväntas bli fortsatt positivt.

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	116 541 000	116 541 000
	116 541 000	116 541 000

Ärskta 2020-05-05


Sven Eklöf
Ordförande


Jan Kemvall


Stefan Marteleur


Carina Löf


Anna Orsvärn


Sven Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07
Borevision i Sverige AB


Erik Davidsson

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

90

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skälderviken 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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 7 maj 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB