



Brf  
2009

# Skälderviken 1

## Årsredovisning

för

## Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Ekonomisk plan

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

#### Föreningens stadgar

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

#### Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med totalt 127 bostadsrätter. Den totala boarean är 10 654 kvm. I fastigheten finns 30 extra förråd för uthyrning till de boende. Till fastigheten hör ett garage med 74 garageplatser. Föreningen disponerar 17 parkeringsplatser på gården varav 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 kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2020 uppgår till 181,5 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 ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

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

### Övriga avtal

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

Trappstädning	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/avlopp	Stockholm Vatten AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Forsikring ASA

### **Föreningens underhållsplan/fond för yttre underhåll**

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras årligen i enlighet med föreningens stadgar §9. Underhållsplanen ligger till grund för den årliga avsättningen till yttre fonden. Avsättningen är en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Styrelsens förslag till fondavsättning för 2020 uppgår till 688 tkr.

### ***Utförda större underhåll och reparationer***

#### 2018-2019

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

#### 2020

Byte av 7 belysningsarmaturer till LED längs uppfarten

### ***Planerade större investeringar och underhåll***

#### 2021-2025

Byte av låssystem  
Byte av resterande belysningsarmatur inomhus

#### 2026-2030

Underhåll av taksäkerhet  
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 8.

Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 26 Mkr. Swapen har ett negativt marknadsvärde om - 491 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 kopplad till ligger i balansräkningen under kortfristiga skulder. Räntederivatet kommer inte att förnyas vid förfall 2021-04-30.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-09 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Sven Eklöf	Ordförande/teknisk förvaltning/information
Jan Kemvall	Vice-ordförande/ekonomiansvarig/garage/parkering
Sven Jonsson	Ekonomisk förvaltning/snöröjning/avfall
Stefan Marteleur	Teknisk förvaltning/gårds- och städdagar
Lisa Ingestad	Teknisk förvaltning/hissar/garageport
Åsa Kullvik	Nyckelansvarig

#### Suppleanter:

Mikael Hellqvist	Ekonomisk förvaltning/trädgård
Ray Zegarra	Teknisk förvaltning/TV/bredband/grannsamverkan
Gunnar Magnusson	Sekreterare



### **Föreningens fastighet**

Föreningens garage har återigen varit utsatt för brott. Ett arbete har därför fortsatt under året med att höja säkerheten.

Porten i hus 7 samt dörren i samma hus har utsatts för skadegörelse som åtgärdats.

En översyn och uppfräschning av trapphusen har genomförts.

Arbetet med att inrätta två nya uthyrningsförråd på outnyttjad yta i garaget påbörjats.

Styrelsen har beslutat att byta ut nuvarande låssystem mot ett nytt med passerbrickor till portar och fjärrkontroller till garaget. En upphandling har gjorts under året och installationen ska göras av Hellgrens lås i Årsta i början av 2021.

Träkonstruktionen vid garageinfarten har renoverats och trafikmålning gjorts. Ett nytt kantstöd har monterats vid grillplatsen.

Styrelsen har diskuterat eventuella framtida förändringar i energisystemen i avsikt att reducera energiåtgången, minska kostnader och agera mer miljövänligt. Ett uppdrag har givits till Ricman AB att förutsättningslöst utreda detta. I utredningen ingår fjärrvärme, varmluftsåtervinning, värmepumpar, solel och elvärme vilka ställs mot och kan komplettera varandra. Rapporten kommer i början av 2021.

Sju armaturer i belysningsstolpar längs gatan har bytts ut mot nya med LED-lampor.

Efter motion på stämman har styrelsen tagit fram en ny logga för föreningen. Loggan har monterats utanför samtliga portar.

Föreningen har drabbats av en vattenskada i hus 12 på grund av skadad avloppsbrunn i ett badrum. Reparationen har varit komplicerad på grund av duschrummets grundkonstruktion som är tillverkat som en modul av Kalixföretaget PART AB. Styrelsen fäster stor vikt vid denna fråga då den kan ses som en ”pilot” för hur renoveringar och reparationer av våtrum ska gå till. Tyvärr har reparationerna dragit ut på tiden på grund av torktider och badrummets konstruktion.

### Garage

Garaget har storstädats under vår och höst. En enkät har genomförts om intresset av att hyra laddplatser i garaget. Enkäten ger vid handen att de nuvarande fyra platser räcker under 2020-2021. Däremot till 2022 behövs det cirka 10 nya laddplatser.

### Fasadfel och felaktigt monterade fönsterbleck

Några fönster släpper fortfarande in vatten vid mycket otjänlig väderlek. Beträffande dessa har föreningen en tvist med Veidekke. Dessutom har föreningen haft problem med några fönster i hus 10 där skräp från isoleringsmaterial blåser in i rummen från ventilen under fönstret. En fackmannautredning visar på felkonstruktioner i infästningen av fönstren i fasaden. Styrelsen arbetar för att lösa problemen.

### Brandsäkerhet

Åtgärder som bör vidtas är noterade i brandskyddsrapport samt meddelats Veidekke för åtgärd. Veidekke har tillbakavisat föreningens krav och anser att felet inte åligger dem att åtgärda. Styrelsen arbetar för att lösa problemen.

## **Övrigt**

Arbetet har under året till stor del präglats av det stora pandemiutbrottet under året. Styrelsen har under större delen av året sammanträtt digitalt och årets stämma blev bordlagd och återupptagen i juni och även denna var digital. Gårds- och städdagarna genomfördes utifrån en åtgärdslista individuellt av de boende. Vissa planerade arbetspunkter har skjutits framåt i tiden.

Styrelsen kallade till stämma den 12 maj i Årsta FH. Stämman ajournerades till den 9 juni på grund av pandemin. Stämman genomfördes 9 juni i Årsta FH bion. Merparten av medlemmarna deltog digitalt. Några ärenden, som enligt tidigare beslut skulle behandlas 2020 sköts fram till 2021.

### Gårds- och städdagar

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

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 204 (204) medlemmar. Under året har 4 (11) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning. En person måste ha minst 10 procents ägande i en bostad för att räknas som medlem.

### Hemsida och information

Informationsansvarig i styrelsen har varit Sven Eklöf.

Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida [www.brfskalderviken.se](http://www.brfskalderviken.se), via anslag på föreningens anslagstavlur i varje port, via e-post utskick till de som anmält sitt intresse samt i viktiga fall via utdelning i medlemmarnas postfack.

### Medlemskap

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

### TV och bredband

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



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	8 612	8 617	8 410	8 417
Resultat efter finansiella poster	1 733	-706	102	528
Resultat exkl avskrivningar	4 533	2 095	2 902	3 329
Soliditet (%)	78,16	77,40	77,17	76,50
Fastighetslån	91 375	93 875	97 000	100 500
Fastighetslån/kvm (kr)	8 577	8 811	9 105	9 433
Skuldränta (%)	1,90	1,89	2,11	2,62
Räntekostnader/kvm (kr)	166	166	192	247
Årsavgift/kvm (kr)	693	693	693	693
Underhållsfond	5 751	5 063	4 375	3 794
Uppvärmning/kvm (kr)	90	100	93	90
Elkostnad/kvm (kr)	14	16	16	13
Vatten/kvm (kr)	21	17	19	16
Antal överlåtelse (st)	4	11	9	21

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

#### Skuldränta

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

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### 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	5 063 099	-247 787	-705 779	<b>332 102 933</b>
Disposition av föregående års resultat:			688 099	-1 393 878	705 779	<b>0</b>
Årets resultat					1 732 797	<b>1 732 797</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>327 940 000</b>	<b>53 400</b>	<b>5 751 198</b>	<b>-1 641 665</b>	<b>1 732 797</b>	<b>333 835 730</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 641 665
årets vinst	1 732 797
	<b>91 132</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	688 099
i ny räkning överföres	-596 967
	<b>91 132</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 612 453	8 616 565
Övriga rörelseintäkter	3	5 045	7 126
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 617 498</b>	<b>8 623 691</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 656 684	-2 819 191
Övriga externa kostnader	5	-407 434	-325 309
Personalkostnader	6	-167 943	-175 174
Avskrivningar		-2 800 670	-2 800 670
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 032 731</b>	<b>-6 120 344</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 584 767</b>	<b>2 503 347</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat försäljning andelar i koncernföretag		0	-41 600
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	922 822	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 774 792	-3 167 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-851 970</b>	<b>-3 209 126</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 732 797</b>	<b>-705 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 732 797</b>	<b>-705 779</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	422 698 324	425 498 994
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>422 698 324</b>	<b>425 498 994</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>422 698 324</b>	<b>425 498 994</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	20 800
Övriga fordringar	10	2 415 084	3 479 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 000	5 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 435 084</b>	<b>3 505 796</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 002 883	66 291
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 002 883</b>	<b>66 291</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 437 967</b>	<b>3 572 087</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>427 136 291</b>	<b>429 071 081</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		327 993 400	327 993 400
Fond för yttre underhåll		5 751 198	5 063 099
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>333 744 598</b>	<b>333 056 499</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 641 665	-1 640 787
Årets resultat		1 732 797	687 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>91 132</b>	<b>-953 566</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>333 835 730</b>	<b>332 102 933</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		0	1 393 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>1 393 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	22 000 000	92 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 000 000</b>	<b>92 875 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	69 375 000	1 000 000
Leverantörsskulder		212 030	554 142
Skatteskulder		103 773	9 666
Övriga skulder	13	626 211	134 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	983 546	1 001 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>71 300 560</b>	<b>2 700 147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>427 136 291</b>	<b>429 071 081</b>

## **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.

Från år 2020 klassificeras lån som förfaller eller villkorsändras inom ett år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerad amortering. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 12 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

#### **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

<b>Likviditetsanalys</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 732 798	-705 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 407 670	4 193 670
Förändring skatteskuld/fordran	94 107	6 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 234 575</b>	<b>3 494 291</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	250 161	-39 005
Förändring av kortfristiga skulder	131 306	248 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 616 042</b>	<b>3 704 062</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	0	100 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 500 000	-3 125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>-3 125 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 116 042</b>	<b>679 062</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 256 197	2 577 135
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>4 372 239</b>	<b>3 256 197</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	7 379 388	7 379 388
Hyror förråd	117 309	120 663
Hyror p-platser/garage	1 104 146	1 105 964
Elavgifter	11 610	10 550
	<b>8 612 453</b>	<b>8 616 565</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsupplåtelse	5 045	3 706
Övriga intäkter	0	3 420
	<b>5 045</b>	<b>7 126</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	71 923	71 916
Trädgårdsskötsel	134 519	137 668
Städkostnader/entrémattor	148 126	167 150
Snöröjning/sandning	40 206	129 681
Hisservice/besiktning/reparationer	101 216	85 674
Besiktningsskostnader	23 412	2 749
Reparationer	277 060	116 207
Utemiljö/markytor	0	220 000
Fastighetsel	144 701	172 263
Uppvärmning	956 775	1 060 218
Vatten/avlopp	226 853	180 517
Avfallshantering	125 565	97 912
Försäkringskostnader	121 816	116 243
Självrisker	23 600	0
Kabel-TV/bredband	238 912	233 005
Förbrukningsinventarier/material	16 063	27 988
Övriga kostnader	5 938	0
	<b>2 656 685</b>	<b>2 819 191</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	50 000	50 000
Fastighetsavgift	181 483	87 376
Föreningsgemensamma kostnader	23 734	13 380
Revisionsarvode	20 875	30 000
Ekonomisk förvaltning	111 777	108 277
Medlems-/föreningsavgifter	8 330	8 170
Energideklaration	0	13 781
Övriga poster	11 235	14 325
	<b>407 434</b>	<b>325 309</b>



### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	141 904	139 504
Sociala avgifter	26 039	35 670
	<b>167 943</b>	<b>175 174</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Korrigerig marknadsvärde SWAP	901 901	0
Övriga ränteintäkter	20 921	0
	<b>922 822</b>	<b>0</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnad för fastighetslån	820 265	778 154
Räntekostnad för räntederivat	952 234	995 295
Övriga räntekostnader (marknadsvärde SWAP)	0	1 393 000
Övriga finansiella kostnader	2 293	1 077
	<b>1 774 792</b>	<b>3 167 526</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	282 148 615	282 148 615
Ingående anskaffningsvärden mark	162 236 000	162 236 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>444 384 615</b>	<b>444 384 615</b>
Ingående avskrivningar	-18 885 621	-16 084 951
Årets avskrivningar	-2 800 670	-2 800 670
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 686 291</b>	<b>-18 885 621</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>422 698 324</b>	<b>425 498 994</b>
Taxeringsvärde byggnader	193 000 000	193 000 000
Taxeringsvärde mark	132 000 000	132 000 000
	<b>325 000 000</b>	<b>325 000 000</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	34 231	32 287
Avräkningskonto förvaltare	2 369 356	3 189 907
Parkeringsintäkter november/december	11 497	10 495
Betalning SWAP	0	247 306
	<b>2 415 084</b>	<b>3 479 995</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter fasträntekonto	20 000	0
Upplupna hyres-/avgiftsintäkter	0	5 000
	<b>20 000</b>	<b>5 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,500	2023-04-14	22 000 000	22 500 000
Nordea	0,550	2021-04-30	26 000 000	31 000 000
Nordea	0,610	2021-04-27	30 000 000	26 000 000
Nordea	0,660	2021-04-30	13 375 000	14 375 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-1 000 000
			<b>91 375 000</b>	<b>92 875 000</b>
Kortfristig skuld			69 375 000	0

Föreningen har lån om 69 375 000 kronor som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2021 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

### Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	3 612	3 120
Kortfristig del av marknadvärde räntederivat SWAP*	491 099	0
Övriga skulder	131 500	131 500
	<b>626 211</b>	<b>134 620</b>

\*förfalldatum 2021-04-30

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader lån	130 360	131 565
Räntekostnader Swap	167 916	156 824
Förutbetalda avgifter och hyror	685 270	694 421
Städning	0	9 159
Fastighetsskötsel	0	9 750
	<b>983 546</b>	<b>1 001 719</b>

### Not 15 Likvida medel kassaflöde

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	2 002 883	66 291
Avräkningsfordran på Fastum	2 369 356	3 189 907
	<b>4 372 239</b>	<b>3 256 198</b>

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna lämnas oförändrade 2021.  
Installation av nytt låssystem.  
Utredning gällande förändring i energisystem utförs.

## Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	116 541 000	116 541 000
	<b>116 541 000</b>	<b>116 541 000</b>

Stockholm den.....

Sven Eklöf  
Ordförande

Jan Kemvall

Åsa Kullvik

Stefan Marteleur

Sven Jonsson

Lisa Ingestad

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Skalderviken\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-25 11:31:27

Dokumentet är undertecknat av:

 SVEN EKLÖF (19470703XXXX) Ordförande	2021-05-24 16:08:27
 Jan Gunnar Werner Kemvall (19490518XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-24 19:46:03
 SVEN ERIK JONSSON (19540727XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-24 16:03:03
 STEFAN MARTELEUR (19540728XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-24 19:48:30
 ÅSA KULLVIK (19510305XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-24 20:57:29
 LISA INGESTAD (19540813XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-24 15:59:56
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2021-05-25 11:31:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Skalderviken\_1.pdf (611440 byte)

AA559429A0009BF9FD883EF5CDA01BC1D15A4FC0921372E0623292D59C6650B7223E10D728296D5722CE  
51DA9A20D41FF05B2F54D809B4393A2042E4B4B35BB0

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support