



Årsredovisning 2021



Brf Skälderviken 1

Org nr 769614-0404

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 2021. 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 åtta 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 2021 uppgår till 185 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	Smart Trappstäd AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB, Veolia Recycling AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Hissar/garagedörr service	Trygga Hiss AB
Hissar/garagedörr inspektion	Kiwa Inspecta AB
Inspektion av brandluckor	AluVent AB
Låssystem	Hellgrens Lås 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 2021 uppgår till 688 tkr.

Utförda större underhåll och reparationer

2018-2019

Byte av värmeväxlare
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

2021

Byte av låssystem
Byte av resterande belysningsarmatur inomhus
Installation av 12 laddplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2021.

Föreningen uppvisar ett positivt resultat för år 2021 som uppgår till + 1 758 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 4 575 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel har ökat med cirka 987 tkr vid årets slut.

Under året har två av föreningens lån bundits i två respektive ett år och därefter löper med tre månaders ränta. En extra amortering om 1 000 tkr har genomförts.

Två sparkonton har öppnats under året som ger avkastning på insatta medel. Sparandet uppgår till 4 088 tkr. Behållning på klientkonto uppgår till 1 196 tkr. Totalt uppgår likvida medel till 5 284 per 31 december 2021.

I styrelsens ekonomigrupp har medverkat Mikael Hellquist och Sven Jonsson. Ekonomigruppen följer utvecklingen gällande lån, räntor, avskrivningar, amorteringar samt större kostnader som energi och vatten och säkerställer på detta sätt en tillförlitlig ekonomisk förvaltning.

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.

Gemensam el och IMD

Föreningsstämman i maj 2019 besöktes av ett företag som presenterade en idé om gemensam el och individuell mätning (IMD) av elförbrukningen via automatik. Fördelarna enligt företaget är framför allt kostnadsbesparingar. Stämman 2019 uppdrog åt styrelsen att gå vidare med frågan och återkomma med förslag till stämman 2021. Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att gå vidare med ärendet och köpa upp installationen. Efter sedvanligt anbudsförfarande valdes Home Solutions vilka kommer att göra installationen under våren 2022.

Föreningens fastighet

Föreningens garage har återigen varit utsatt för brott. För att höja säkerheten har bevakningskameror installerats.

Tolv nya laddplatser för el- och hybridbilar har installerats under året med ekonomiskt stöd från Energimyndigheten.

Arbetet med att inrätta två nya uthyrningsförråd på outnyttjad yta i garaget har avslutats. Garaget har storstädats under vår och höst.

Styrelsen har beslutat att byta ut nuvarande låssystem mot ett nytt med passerbrickor till portar och fjärrkontroller till garaget. En upphandling har gjorts under 2020 och installationen gjordes av Hellgrens lås i Årsta i början av året 2021.

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. Rapport lämnades under våren. Styrelsen rapporterade arbetet till årsstämman.

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. Reparationen har avslutats under året. Styrelsen har beslutat att fortsätta utreda hur våtrummen kan renoveras och skadesaneras på lämpligaste sätt.

Arbete har påbörjats med en översyn av utemiljön. Som första åtgärd har blomlådor i Cortenplåt installerats på vändplanen. Entréporterna har lackats om under sommaren.

Några fönster släpper fortfarande in vatten vid mycket otjänlig väderlek. Dessutom har föreningen haft problem med några fönster där skräp från isoleringsmaterial blåser in i rummen från ventilen under fönstret. En fackmannautredning visar på felkonstruktioner i infästningen av fönstren i fasaden. Styrelsen har under året genomfört en översyn av samtliga fönster och påbörjat monteringen av nya plåtbleck som bör lösa dessa problem. Ett tiotal fönster är berörda.

Åtgärder som bör vidtas är noterade i brandskyddsrapport. De flesta problemen har redan åtgärdats av föreningen. Styrelsen planerar att åtgärda de resterande i samband med planerade energiinstallationer i husen.

Övrigt

Arbetet har under året präglats av det stora pandemiutbrottet under året. Styrelsen har under större delen av året sammanträtt digitalt och även årets stämma genomfördes delvis digitalt. Vissa planerade arbetspunkter har skjutits framåt i tiden.

Styrelsen kallade till stämma den 9 juni i Årsta FH med möjlighet att delta digitalt.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 204 (204) medlemmar. Under året har 12 (4) 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, 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.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 633	8 612	8 617	8 410
Resultat efter finansiella poster	1 758	1 733	-706	102
Resultat exkl avskrivningar	4 575	4 533	2 095	2 902
Soliditet (%)	78,85	78,16	77,40	77,17
Fastighetslån	88 625	91 375	93 875	97 000
Fastighetslån/kvm (kr)	8 318	8 577	8 811	9 105
Skuldränta (%)	1,14	1,90	1,89	2,11
Räntekostnader/kvm (kr)	96	166	166	192
Årsavgift/kvm (kr)	693	693	693	693
Underhållsfond	6 439	5 751	5 063	4 375
Uppvärmning/kvm (kr)	96	90	100	93
Elkostnad/kvm (kr)	19	14	16	16
Vatten/kvm (kr)	23	21	17	19
Antal överlåtelse (st)	12	4	11	9

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	5 751 198	-1 641 665	1 732 797	333 835 730
Disposition av föregående års resultat:			688 099	1 044 698	-1 732 797	0
Årets resultat					1 757 670	1 757 670
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	6 439 297	-596 967	1 757 670	335 593 400

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-596 967
årets vinst	1 757 670
	1 160 703

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	688 100
i ny räkning överföres	472 603
	1 160 703

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 633 484	8 612 453
Övriga rörelseintäkter	3	30 120	5 045
Summa rörelseintäkter		8 663 604	8 617 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 943 333	-2 656 684
Övriga externa kostnader	5	-450 617	-407 434
Personalkostnader	6	-169 371	-167 943
Avskrivningar		-2 817 140	-2 800 670
Summa rörelsekostnader		-6 380 461	-6 032 731
Rörelseresultat		2 283 143	2 584 767
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	7	498 598	922 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 024 071	-1 774 792
Summa finansiella poster		-525 473	-851 970
Resultat efter finansiella poster		1 757 670	1 732 797
Årets resultat		1 757 670	1 732 797

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	419 971 737	422 698 324
Inventarier, verktyg och installationer	10	100 603	0
Summa materiella anläggningstillgångar		420 072 340	422 698 324
Summa anläggningstillgångar		420 072 340	422 698 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 357 501	2 415 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9 102	20 000
Summa kortfristiga fordringar		1 366 603	2 435 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 163 002	2 002 883
Summa kassa och bank		4 163 002	2 002 883
Summa omsättningstillgångar		5 529 605	4 437 967
SUMMA TILLGÅNGAR		425 601 945	427 136 291

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		327 993 400	327 993 400
Fond för yttre underhåll		6 439 297	5 751 198
Summa bundet eget kapital		334 432 697	333 744 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-596 967	-1 641 665
Årets resultat		1 757 670	1 732 797
Summa fritt eget kapital		1 160 703	91 132
Summa eget kapital		335 593 400	333 835 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	59 875 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		59 875 000	22 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	28 750 000	69 375 000
Leverantörsskulder		244 212	212 030
Skatteskulder		195 236	103 773
Övriga skulder	14	132 536	626 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	811 560	983 546
Summa kortfristiga skulder		30 133 544	71 300 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		425 601 945	427 136 291

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.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en 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
Fastighetsförbättringar	10 år
Installationer	10 år

Likviditetsanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 757 670	1 732 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 817 140	1 407 670
Förändring skatteskuld/fordran	91 463	94 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 666 273	3 234 575
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-104 283	250 161
Förändring av kortfristiga skulder	-633 479	131 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 928 511	3 616 042
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-191 156	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 156	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 750 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 750 000	-2 500 000
Årets kassaflöde	987 355	1 116 042
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 372 239	3 256 197
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 359 594	4 372 239

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	7 379 388	7 379 388
Hyror förråd	129 003	117 309
Hyror p-platser/garage	1 108 443	1 104 146
Elavgifter	16 650	11 610
	8 633 484	8 612 453

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Avgift andrahandsupplåtelse	6 142	5 045
Övriga intäkter	23 977	0
	30 119	5 045

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	85 143	71 923
Trädgårdsskötsel	176 462	134 519
Städkostnader/entrémattor	151 718	148 126
Snöröjning/sandning	72 872	40 206
Hisservice/besiktning/reparationer	145 120	101 216
Besiktningsskostnader	3 500	23 412
Reparationer	327 176	277 060
Fastighetsel	205 336	144 701
Uppvärmning	1 017 890	956 775
Vatten/avlopp	241 325	226 853
Avfallshantering	139 148	125 565
Försäkringskostnader	127 728	121 816
Självrisker	0	23 600
Kabel-TV/bredband	242 752	238 912
Försäkringsersättningar	-36 857	0
Förbrukningsinventarier/material	37 290	16 063
Övriga kostnader	6 730	5 938
	2 943 333	2 656 685

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	50 000	50 000
Fastighetsavgift	185 293	181 483
Telefoni	8 722	0
Föreningsgemensamma kostnader	26 663	23 734
Revisionsarvode	21 500	20 875
Ekonomisk förvaltning	108 813	111 777
Medlems-/föreningsavgifter	8 420	8 330
Övriga poster	41 206	11 235
	450 617	407 434

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	144 801	141 904
Sociala avgifter	24 570	26 039
	169 371	167 943

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	7 499	921
Korrigering marknadsvärde SWAP	0	921 901
Resultat vid avslut SWAP 2021-04-30	491 099	0
	498 598	922 822

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnad för fastighetslån	699 879	820 265
Räntekostnad för räntederivat	323 752	952 234
Övriga finansiella kostnader	440	2 293
	1 024 071	1 774 792

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	444 384 615	444 384 615
Tillbyggnad förråd	79 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 463 990	444 384 615
Ingående avskrivningar	-21 686 291	-18 885 621
Årets avskrivningar	-2 805 962	-2 800 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 492 253	-21 686 291
Utgående redovisat värde	419 971 737	422 698 324
Taxeringsvärde byggnader	193 000 000	193 000 000
Taxeringsvärde mark	132 000 000	132 000 000
	325 000 000	325 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp laddstationer	111 781	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 781	0
Årets avskrivningar	-11 178	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 178	0
Utgående redovisat värde	100 603	0

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	94 231	34 231
Skattefordran	50 716	0
Avräkningskonto förvaltare	1 196 592	2 369 356
Parkeringsintäkter november/december	15 962	11 497
	1 357 501	2 415 084

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter fasträntekonto	0	20 000
Upplupna hyres-/avgiftsintäkter	9 102	0
	9 102	20 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,500	2023-04-14	21 500 000	22 000 000
Nordea	0,800	2026-04-30	26 000 000	26 000 000
Nordea	0,290	2022-04-27	28 250 000	30 000 000
Nordea	0,500	2024-04-30	12 875 000	13 375 000
			88 625 000	91 375 000
Kortfristig skuld			28 750 000	69 375 000

Föreningen har som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2022 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.

Specifikation kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 28 250 000 kronor

amorteringar långfristiga lån = 500 000 kronor

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto för moms	0	3 612
SWAP kortfristig del	0	491 099
Övriga skulder	132 536	131 500
	132 536	626 211

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader lån	114 445	130 360
Räntekostnader Swap	0	167 916
Förutbetalda avgifter och hyror	687 411	685 270
Överbetalningar avgifter	9 704	0
	811 560	983 546

Not 16 Likvida medel kassaflöde

	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	4 163 002	2 002 883
Avräkningsfordran på Fastum	1 196 592	2 369 356
	5 359 594	4 372 239

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna lämnas oförändrade 2022
Införande av IMD (individuell mätdata) under våren 2022

Not 18 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	116 541 000	116 541 000
	116 541 000	116 541 000

Stockholm den.....

Sven Eklöf
Ordförande

Gunnar Magnusson

Emma Gillmo

Stefan Marteleur

Sven Jonsson

Lisa Ingestad

Mikael Hellquist

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor