



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 2023-10-30.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skagern 3 i Stockholm, Årsta. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten 2008-03-20. Fastigheten är upplåten med äganderätt. 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 2024 uppgår till 207 tkr. Fastighetsskatt för garage är för närvarande 1% av taxeringsvärde för garage och uppgår till 64 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 480 400 tkr varav byggnadsvärde 273 400 tkr och markvärde 207 000 tkr. Värdeår är 2009. Taxeringsvärde för garage uppgår till 6 400 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	Hr Björkmans Entrémattor AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB, Remondis Sweden AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Hissar service	Nexima Hiss AB
Hissar/garagedörr inspektion	Kiwa Inspecta AB
Garageport service	TK Elevator
Inspektion av brandluckor	AluVent AB
Låssystem	Hellgrens Lås AB
Kabel TV/Bredband/IP telefoni	Tele 2 AB
Kommunikationsoperatör	Zitius AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Energistyrning	Stockholm Exergi AB
Fastighetsel	Ellevio AB, Fortum Markets 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.

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 i garaget
Installation av utrustning för gemensam el

2022

Obligatorisk Ventilationskontroll – OVK
Kontroll av rökluckor

2023

Underhåll yttre takytor
Stamspolning
Installation av avgasare och filter i värmesystemet

2024

Installation av solceller
Byte av tryckvattenstegringspump för kallvatten
Installation av varmvattenmätare i varje lägenhet för IMD av varmvatten (påbörjat)

Planerade större investeringar och underhåll

2025-2031

Installation av bergvärme om lönsamhet kan nås
Installation av utrustning för återvinning av värme från frånluft och avlopp om lönsamhet kan nås
Målning av trapphus invändigt och förrådshus utvändigt
Utbyte av lekplatsutrustning
Byte av belysningsarmaturer i garage och på gård

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

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12. Räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-16 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Sven Eklöf	Ordförande
Stefan Marteleur	Vice ordförande
Johan Axelsson	Ekonomiansvarig
Emma Gillmo	Sekreterare
Lisa Ingestad	Ledamot
Gunnar Magnusson	Ledamot
Sven Jonsson	Ledamot
Susanne Andersson	Suppleant

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 2024 uppgår till tre prisbasbelopp exklusive sociala avgifter enligt beslut på årsstämman.

Revisor

Jonas Lind Bertéusen

Rävisor AB

Valberedning

Eva Sthen

sammankallande

Veronica Granath

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna förblev oförändrade under året. Trots planer på att påbörja debitering av varmvatten har genomförandet fördröjts.

Lån

Ett lån på 12 875 000 kr har lagt om under året. Lånet bands på två år till räntan 3,98 %.

Elavtal

En ny upphandling av elleverantör har gjorts. Offerter inhämtades från fyra leverantörer, och avtalet tecknades med Telge Energi, som även var leverantör under det tidigare avtalet. Föreningens avtal är ett så kallat förvaltad portföljaval, vilket är ett mellanting mellan fast och rörligt pris.

Trädgårdsavtal

En upphandling av nytt avtal för trädgårdsskötsel har genomförts. Efter att offerter inhämtats från sex olika leverantörer tecknades avtal med Två Smälningar, som även var föreningens tidigare leverantör.

I styrelsens ekonomigrupp har medverkat Johan Axelsson 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 ”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.

Föreningens fastighet

Energisystemen

Föreningsstämman 2024 har på styrelsens förslag beslutat om att förlänga Energiprojektet till 2026 och inkludera återvinning av avloppsvatten. Under året har en förnyad ekonomisk analys av de olika alternativen genomförts. Styrelsen har dock valt att för närvarande inte gå vidare med något av alternativen utan avvaktar tills de pågående projekten har avslutats.

Solcellsinstallation

Solcellsanläggningen färdigställdes under senhösten och är nu i drift. På grund av begränsad bärighet i taken kunde installationen endast genomföras på de övre taken.

IMD varmvatten

Mätare för att individuell mätning av varmvatten har installerats i alla lägenheter. Tyvärr har en stor del av mätarna haft kommunikationsproblem på grund av felaktig mjukvara, och vissa lägenheter har även drabbats av problem med vattenflödet. Utredning och åtgärder har pågått under hösten, vilket medfört att debitering av varmvatten inte kunnat påbörjas som planerat under 2024.

Undercentral

Värmeväxlarna har rengjorts och ny tryckvattenstegringspump har installerats.

Garage

Algpåväxt och vatteninträngning har upptäckts i garaget. Föreningen har anlitat en besiktningsman för att bedöma allvarlighetsgraden av problemen och vilka åtgärder som behöver vidtas. Garageportens motor byttes ut under året.

Arbete avloppstunnel

Skador som kan vara relaterade till sprängningen av avloppstunneln har upptäckts i två lägenheter och i garaget. Besiktning före och efter sprängningsarbetet har genomförts. Skadorna har anmälts till Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Övrigt

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 200 (201) medlemmar. Under året har 6 (11) överlåtelse skett. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning. En person måste ha minst 10 procents ägande i en bostad för att räknas som medlem.

Informationskanaler

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 ärenden via utdelning i medlemmarnas postfack. För de boende finns även en interaktiv grupp på Facebook. En informationskväll för nyinflyttade har arrangerats.

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 fri utbildning för styrelsens medlemmar. Medlemskapet inkluderar fri hemsida för föreningen.

TV och bredband

Föreningen har gruppavtal med Tele2 om leverans av bredband, IP-telefoni och TV till samtliga boende. Dessa tjänster ingår i månadsavgiften. Föreningen har också bredbandsuppkoppling via Zitius för de som önskar en annan leverantör än Tele2.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 897	9 903	8 589	8 633
Resultat efter finansiella poster	73	162	479	1 758
Resultat exkl avskrivningar	2 944	3 017	3 335	4 575
Soliditet (%)	80,18	79,73	79,27	78,85
Skuldränta (%)	2,64	2,12	1,18	1,14
Underhållsfond	8 543	7 804	7 127	6 439
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	820	817	693	693
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 565	6 725	6 956	7 117
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 674	7 862	8 132	8 319
Sparande per kvm (kr/kvm)	247	266	275	367
Räntekänslighet (%)	9,36	9,62	11,74	12,01
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	212	150	118
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,17	87,20	85,86	85,34

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.

Skuldränta

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	7 804 297	274 442	161 650	336 233 789
Disposition av föregående års resultat:			739 596	-577 946	-161 650	0
Årets resultat					72 511	72 511
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	8 543 893	-303 504	72 511	336 306 300

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-303 504
årets vinst	72 511
	-230 993
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 106 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-135 510
i ny räkning överföres	-1 201 483
	-230 993

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 897 049	9 903 402
Övriga rörelseintäkter	3	7 591	79 737
Summa rörelseintäkter		9 904 640	9 983 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 175 012	-4 471 516
Övriga externa kostnader	5	-571 416	-587 840
Personalkostnader	6	-205 030	-186 247
Avskrivningar		-2 871 786	-2 855 762
Summa rörelsekostnader		-7 823 244	-8 101 365
Rörelseresultat		2 081 396	1 881 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	186 074	91 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 194 959	-1 811 861
Summa finansiella poster		-2 008 885	-1 720 124
Resultat efter finansiella poster		72 511	161 650
Årets resultat		72 511	161 650

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	411 553 851	414 359 813
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 706 469	330 112
Pågående nyanläggningar		221 865	404 986
Summa materiella anläggningstillgångar		413 482 185	415 094 911

Summa anläggningstillgångar

413 482 185

415 094 911

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 734	23 986
Övriga fordringar	11	3 098 224	2 315 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 060	0
Summa kortfristiga fordringar		3 164 018	2 339 534

Kassa och bank

Kassa och bank		2 772 283	4 258 010
Summa kassa och bank		2 772 283	4 258 010
Summa omsättningstillgångar		5 936 301	6 597 544

SUMMA TILLGÅNGAR

419 418 486

421 692 455

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	327 993 400	327 993 400
Fond för yttre underhåll	8 543 893	7 804 297
Summa bundet eget kapital	336 537 293	335 797 697

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-303 504	274 442
Årets resultat	72 511	161 650
Summa fritt eget kapital	-230 993	436 092
Summa eget kapital	336 306 300	336 233 789

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	47 375 000	68 875 000
Summa långfristiga skulder		47 375 000	68 875 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	34 375 000	14 875 000
Leverantörsskulder		225 566	288 159
Skatteskulder		18 947	30 840
Övriga skulder	14	131 413	127 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	986 260	1 261 900
Summa kortfristiga skulder		35 737 186	16 583 666

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

419 418 486

421 692 455

Rapport över förändringar i eget kapital

Likviditetsanalys	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	72 511	161 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 871 786	2 497 676
Förändring skatteskuld/fordran	-11 893	-83 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 932 404	2 575 609
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-359 118	-188 545
Förändring av kortfristiga skulder	-334 587	540 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 238 699	2 927 116
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 259 060	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 259 060	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-2 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 875 000
Årets kassaflöde	-1 020 361	52 116
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	6 143 838	6 091 722
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 123 477	6 143 838

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	8 043 627	8 044 009
Hyror förråd	127 175	129 399
Hyror p-platser/garage	1 036 520	1 069 108
Elavgifter	689 728	660 885
	9 897 050	9 903 401

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	6 690	3 099
Inkasso- och påminnelseavgifter	900	3 364
Elprisstöd	0	73 275
	7 590	79 738

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	60 016	79 772
Trädgårdsskötsel	159 134	173 909
Städkostnader/entrémattor	169 728	132 061
Snöröjning/sandning	0	97 133
Serviceavtal	20 112	18 600
Hisservice/besiktning/reparationer	177 904	153 473
Besiktningsskostnader	13 875	26 264
Reparationer	271 159	146 452
Planerat underhåll	135 510	366 404
Fastighetsel och boendeel	780 269	1 120 077
Uppvärmning	1 332 140	1 195 555
Vatten/avlopp	372 975	321 101
Avfallshantering	189 134	183 219
Försäkringskostnader	180 873	170 982
Kabel-TV/bredband	257 184	249 682
Förbrukningsinventarier/material	53 512	31 907
Övriga kostnader	1 487	4 925
	4 175 012	4 471 516

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	64 000	64 000
Fastighetsavgift	207 010	201 803
Telefoni	12 123	12 700
Datorkommunikation	954	0
Föreningsgemensamma kostnader	24 017	15 055
Revisionsarvode	24 375	23 125
Ekonomisk förvaltning	158 811	147 690
Konsultarvoden	25 531	46 900
Bygglovsavgifter	0	37 920
Juridisk konsultation	26 510	0
Medlems-/föreningsavgifter	8 540	8 540
Övriga poster	19 545	30 106
	571 416	587 839

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 498
Sociala avgifter	33 130	28 749
	205 030	186 247

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	186 074	91 737
	186 074	91 737

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnad för fastighetslån	2 193 984	1 811 097
Övriga finansiella kostnader	975	764
	2 194 959	1 811 861

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	444 463 990	444 463 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 463 990	444 463 990
Ingående avskrivningar	-30 104 177	-27 298 215
Årets avskrivningar	-2 805 962	-2 805 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 910 139	-30 104 177
Utgående redovisat värde	411 553 851	414 359 813
Taxeringsvärde byggnader	273 400 000	273 400 000
Taxeringsvärde mark	207 000 000	207 000 000
	480 400 000	480 400 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	440 890	440 890
Inköp	1 442 181	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 883 071	440 890
Ingående avskrivningar	-110 778	-60 978
Årets avskrivningar	-65 824	-49 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 602	-110 778
Utgående redovisat värde	1 706 469	330 112

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	638 631	324 980
Skattefordran	93 393	92 172
Avräkningskonto förvaltare	1 348 814	882 134
Parkeringsintäkter november/december	15 006	12 568
Fastum Fasträntekonto	1 002 380	1 003 695
	3 098 224	2 315 549

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter fasträntekonto	42 060	0
	42 060	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,070	2025-03-19	19 125 000	19 625 000
Nordea	0,800	2026-04-30	26 000 000	26 000 000
Nordea	3,98	2026-04-15	12 875 000	12 875 000
Nordea	4,000	2025-10-15	13 750 000	13 750 000
Nordea	2,670	2027-04-21	10 000 000	11 500 000
			81 750 000	83 750 000
Kortfristig skuld			34 375 000	14 875 000

Föreningen har som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2025 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 = 32 875 000 kronor

amorteringar långfristiga lån = 1 500 000 kronor

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	131 413	127 767
	131 413	127 767

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader lån	432 072	367 089
Förutbetalda avgifter och hyror	551 498	893 138
Överbetalningar avgifter	2 690	1 673
	986 260	1 261 900

Not 16 Likvida medel kassaflöde

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	2 772 283	4 258 010
Avräkningsfordran på Fastum	2 351 194	1 885 828
	5 123 477	6 143 838

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	116 541 000	116 541 000
	116 541 000	116 541 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sven Eklöf
Ordförande

Gunnar Magnusson

Emma Gillmo

Stefan Marteleur

Sven Jonsson

Lisa Ingestad

Johan Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Skalderviken_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 19:02:50

Dokumentet är undertecknat av:

	EMMA GILLMO (19830817XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 12:12:14
	SVEN EKLÖF (19470703XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 12:04:42
	SVEN ERIK JONSSON (19540727XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 12:06:11
	Johan Leif Axelsson (19780321XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 12:04:57
	JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2025-05-07 19:02:50
	LISA INGESTAD (19540813XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 18:43:56
	STEFAN MARTELEUR (19540728XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:41:48
	SVEN GUNNAR ZAKARIAS MAGNUSSON (19630123XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 16:08:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Skalderviken_1.pdf (975572 byte)

ED5D791819F707D186ADA47A4DA0AD3047F9D36104B8623E590728817C831A79B1A03EFC2F38D01F94FC
33EE66B6A8813228A283252A6A8837815C85E7A0FB6D

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Skälderviken 1**
Org.nr 769614-0404

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skälderviken 1 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2). Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga fel, oavsett om dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Revisionens omfattning

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi har undersökt – på prov – underlag för belopp och annan information samt bedömt de redovisningsprinciper som tillämpats och styrelsens uppskattningar vid upprättandet av årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2024 och av dess resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna.

Rapport om andra krav enligt lagar och stadgar

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition av föreningens resultat och förvaltningen enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till resultatdisposition och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Uttalanden

Vi tillstyrker

- att föreningsstämman disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 3 maj 2025

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

Rävisor AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-12 10:01:41

Dokumentet är undertecknat av:



JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor

2025-05-12 10:01:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (63259 byte)

060F51ADA5F24E57ABC8034683F04A59BD48FB94F1EDA033D0D6513D8C639AC75A1BAE5B25F039F86503
26751DAF49D37EC61F42457B764002942274CF659EFA

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support