



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2003 och 2064.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulrika Herstedt	Ordförande
Bo Tomas Håkan Broman	Ledamot
Niclas Conner	Ledamot
Camilla Hasselblad	Ledamot
Therese Lundberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-08. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 3	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

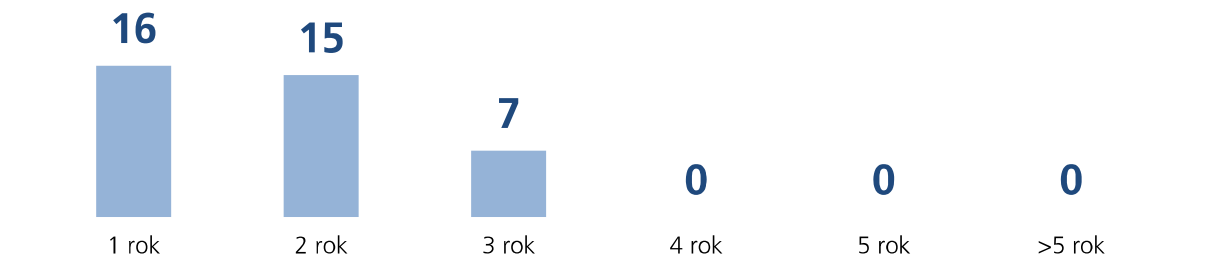
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 927 m², varav 1 887 m² utgör boyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Byggnadsfirma	40 m ²	till vidare

Gemensamhetsutrymmen

Uteplats
Takterrass
Tvättstugan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2064.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elinstallation uteplats och fasad	2022	
Ny tvättmaskin	2022	
Hissgrind reparation	2022	
Uteplats, rengöring och målning	2021	
Stamspolning och inspektion	2021	
Radonmätning	2021	Genomfördes 2020-21
Brandskydd, brandsläckare, brandvarnare	2020	
Målning trapphus, tvättstuga och källare	2020	
Entrén, byte av trasig golvbeläggning och metallram	2020	
Byte av trädörrar till ståldörrar tvättstuga, källare och soprum	2020	
Ovk	2019	
Energideklaration	2019	
Ny tvättmaskin	2018	
Cykelställ till cykelrum	2018	
OVK	2017	Genomgång av ventilation i huset
Byte av fjärrvärmecentral/värmeväxlare	2017	
Avfuktare tvättstuga	2017	
Avlopp bottenvåningen, relining	2017	
Fiber. Anslutning till IP-Onlys öppna nät	2017	
Fukt i källaren	2017	uppbilning av golv för att fixa läckan
Service/byte av elcentral	2016	
Stamspolning	2015	
Byte av Torktumlare	2015	
Renovering piskbalkong	2015	
Gasledning	2014	Bytt från gatan till fastigheten
Fasadrenovering	2013 - 2014	Tilläggsisolering och puts
Fönsterbyte	2013 - 2014	Samtliga fönster och balkongdörrar
Belysning i trapphus	2013	Rörelsedetektorer installerades
Målning av trapphus	2010	Renovering
Avloppsrenovering	2008	
Vattenskada, piskbalkong	2008 - 2009	Försäkringsärende
Renovering av balkonger	2006 - 2008	Fördröjning pga ombesiktning
Omputsning av fasad	2006 - 2008	Fördröjning pga ombesiktning
Omläggning av tak	2004	
Nyinstallation hiss	2003	
Renovering av tvättstuga	2003	
Elstambyte	1999	
Rörstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	planerat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El, värme	Exergi
Gas	Stockholm Gas
Hiss	Hissgruppen AB, Inspecta
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Renhållningsförvaltningen Stockholm Stad
Pappersinsamling	Sita AB
Städning	Antartic Städ AB
Matavfallshämtning	Renhållningsförvaltningen Stockholm Stad
Fiber	IP Only
Webbplats	Brf net

Föreningens ekonomi

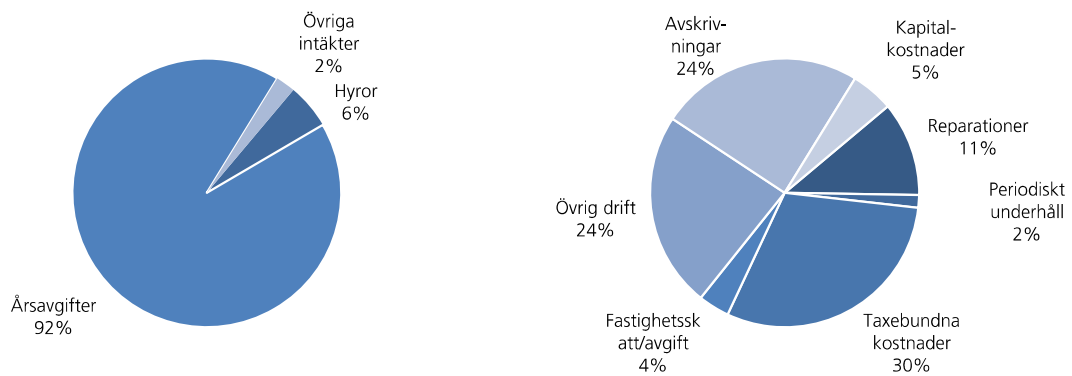
2022 har varit ett turbulent år på många sätt. Inflationen ökade kraftigt i Sverige och på andra delar i världen. Riksbanken höjde även reporäntan, vilket kom som en överraskning för många. Bankerna var därför tvungna att skjuta denna räntekostnad vidare, vilket påverkar alla som har lån hos bankerna, inkluderat bostadsrättsföreningar. Såväl högre ränta som inflation har gjort att föreningens omkostnader under 2022 har ökat. Som ett steg att hantera detta tidigt beslutades det om att avgifterna skulle höjas med 6,5 % den 1/1 2023. Ifall inflationen skulle fortsätta vara hög under kvartal 4 2022 skulle ytterligare höjningar vara nödvändiga därav den höjning som tillkommer under våran 2023. Under verksamhetsåret placerades 2 miljoner på ett räntebärande konto. Räntor på föreningens lån förhandlades om. Räntan på ett av lånen bands i 2 år. Ett lån på 1 208 000 kr har lösts in. Styrelsen ser löpande över kostnader, till exempel avtal. Under året förhandlades det ekonomiska förvaltningsavtalet med SBC om, något som minskade förvaltningskostnaden.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 421 623	3 172 551
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 359 548	1 356 994
Finansiella intäkter	9 150	568
Ökning av kortfristiga skulder	26 969	0
	1 395 666	1 357 562
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 147 397	926 933
Finansiella kostnader	82 906	79 983
Ökning av kortfristiga fordringar	23 937	9 048
Minskning av långfristiga skulder	1 258 627	78 252
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 275
	2 512 866	1 108 491
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 304 423	3 421 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 117 200	249 071

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 möten, innan varje möte går två personer från styrelsen en fastighets- och brandskydds rond. Två städdagar har under året genomförts med efterföljande korvgrillning. Glädjande var att en kräfts kiva kunde genomföras i augusti efter två års uppehåll med anledning av pandemin. Även föreningens Luciafika genomfördes enligt plan.

Den huvudsakliga kommunikationskanalen i föreningen är digitala kanaler: webbplats, facebook-grupp och digitala nyhetsbrev. Under året har tolv nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna. Nyhetsbrev sätts också upp på anslagstavla och i hissen.

Under året har flertalet åtgärder och underhåll gjorts på huset:

- En ny batteridrivna gräsklippare och trimmer köptes in.
- En tvättmaskin har bytts ut.
- Gallergrinden i hissen har reparerats.
- Under våren installerades utbelysning på uteplatsen och på fasaden. Rörelsestyrda armaturer installerades vid dörren till cykelrum och pannrum.
- Under hösten infördes en bytेशylla för återanvändning av prylar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	664	664	664
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 860	1 860	1 860	1 860
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 204	3 871	3 913	3 954
Elkostnad/m ² totalyta	46	35	25	28
Värmekostnad/m ² totalyta	145	152	137	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	25	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	42	45	52
Soliditet (%)	42	39	39	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-261	-50	-240	-63
Nettoomsättning (tkr)	1 360	1 357	1 349	1 332

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 887 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	120 000	0	0	120 000
Upplåtelseavgifter	3 583 160	0	0	3 583 160
Fond för yttre underhåll	1 936 312	179 589	0	1 756 723
S:a bundet eget kapital	5 639 472	179 589	0	5 459 883
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-791 547	-179 589	-49 726	-562 233
Årets resultat	-261 118	-261 118	49 726	-49 726
S:a ansamlad förlust	-1 052 665	-440 707	0	-611 958
S:a eget kapital	4 586 807	-261 118	0	4 847 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-261 118
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-611 958
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 589
summa balanserat resultat	-1 052 665

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

25 812
-1 026 853

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 359 548	1 356 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 359 548	1 356 994
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-926 202	-768 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 489	-116 903
Personalkostnader	Not 6	-65 705	-41 790
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-399 513	-400 371
Summa rörelsekostnader		-1 546 909	-1 327 304
RÖRELSERESULTAT		-187 362	29 690
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 150	568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 906	-79 983
Summa finansiella poster		-73 756	-79 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 118	-49 726
ÅRETS RESULTAT		-261 118	-49 726

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	8 493 585	8 879 063
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	36 731	50 765
Summa materiella anläggningstillgångar		8 530 316	8 929 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 900	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 900	1 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 532 216	8 931 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 086	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 329 714	3 450 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	46 030	47 245
Summa kortfristiga fordringar		2 404 829	3 498 093
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 404 829	3 498 093
SUMMA TILLGÅNGAR		10 937 045	12 429 821

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 703 160	3 703 160
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 936 312	1 756 723
Summa bundet eget kapital		5 639 472	5 459 883
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-791 547	-562 233
Årets resultat		-261 118	-49 726
Summa ansamlad förlust		-1 052 665	-611 958
SUMMA EGET KAPITAL		4 586 807	4 847 925
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 220 500	3 255 971
Summa långfristiga skulder		1 220 500	3 255 971
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 825 765	4 048 921
Leverantörsskulder		63 078	54 289
Övriga skulder		14 396	14 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	226 499	208 320
Summa kortfristiga skulder		5 129 738	4 325 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 937 045	12 429 821

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Fasadrenovering	35 år	35 år
Fönsterbyte	35 år	35 år
Stamledningar	10 år	10 år
Värmesystem	20 år	20 år
Torktumlare	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5 år	5 år
Tvättmaskin	12 år	12 år
Radiatorventiler	15 år	15 år
Hyresgästanpassning	15 år	15 år
Entrérenovering	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 253 484	1 253 484
	Hyror lokaler	74 400	74 400
	Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
	Avgift andrahandsuthyrning	16 462	29 137
	Öresutjämning	-13	-26
		1 359 548	1 356 994
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	0	0
		0	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	35 055	35 054
	Hissbesiktning	1 639	1 561
	Myndighetstillsyn	0	1 845
	Gemensamma utrymmen	0	2 425
	Gård	6 392	2 398
	Serviceavtal	13 115	13 115
	Förbrukningsmateriel	8 575	1 741
	Brandskydd	12 953	28 024
		77 729	86 163
	Reparationer		
	Tvättstuga	58 346	3 059
	Lås	2 605	1 499
	VVS	8 599	54 000
	Värmeanläggning/undercentral	9 563	0
	Elinstallationer	85 575	0
	Hiss	14 344	5 730
	Mark/gård/utemiljö	6 250	15 000
		185 282	79 288
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	25 812	0
		25 812	0
	Taxebundna kostnader		
	El	88 961	66 698
	Värme	280 094	292 610
	Vatten	73 267	48 919
	Sophämtning/renhållning	27 692	21 036
	Grovsopor	21 272	19 990
		491 286	449 253
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 715	75 027
	Självrisk	0	15 000
	Kabel-TV	7 027	5 127
		83 742	95 154
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 352	58 382
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	926 202	768 240

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	2 133	1 066
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 400
	Föreningskostnader	1 600	1 375
	Fritids- och trivselkostnader	6 503	1 949
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	90 785	88 820
	Administration	22 316	668
	Korttidsinventarier	9 497	0
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	0
		155 489	116 903
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	31 807
	Sociala kostnader	15 705	9 983
		65 705	41 790
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	84 099	84 099
	Yttertak K3	3 654	3 654
	Fasader/balkonger K3	124 629	124 629
	Fönster/dörrar och portar K3	66 684	66 684
	Stomkomplettering förening K3	17 111	17 111
	Stamledning VA K3	55 826	55 826
	Värmesystem K3	33 475	33 475
	Inventarier	14 034	14 893
		399 513	400 371

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 654 985	14 654 985
	Utgående anskaffningsvärde	14 654 985	14 654 985
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 775 922	-5 390 443
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 478	-385 478
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 161 400	-5 775 921
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 493 585	8 879 063
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	316 600	316 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 767 000	18 589 000
	Taxeringsvärde mark	37 096 000	24 105 000
		59 863 000	42 694 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 400 000	42 400 000
	Lokaler	463 000	294 000
		59 863 000	42 694 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 513	33 513
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 513	33 513
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 513	-33 513
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 513	-33 513
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 208	332 208
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	332 208	332 208
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-281 443	-266 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 034	-14 893
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-295 477	-281 443
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 731	50 765
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 900	1 900
		1 900	1 900
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	23 084	23 048
	Skattefordran	2 207	6 177
	Klientmedel hos SBC	245 795	2 371 099
	Räntekonto hos SBC	2 058 628	1 050 524
		2 329 714	3 450 848
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	38 745	37 970
	Kabel-TV	1 775	1 712
	Tele- och datakommunikation	0	2 133
	Bostadsrätterna	5 510	5 430
		46 030	47 245
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 756 723	1 820 766
	Reservering enligt stadgar	179 589	128 082
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-192 125
	Vid årets slut	1 936 312	1 756 723

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,950 %	2 030 846	2 051 890	2023-06-01
Handelsbanken	0,780 %	1 225 125	1 238 625	2023-09-01
Handelsbanken	3,860 %	1 224 500	1 238 625	2024-09-01
Handelsbanken	3,000 %	1 565 794	1 583 002	2023-01-30
Handelsbanken	0,710 %	0	1 192 750	2022-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 046 265	7 304 892	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 825 765	-4 048 921	
		1 220 500	3 255 971	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 668 630 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 783 000	8 783 000

Not 17

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	7 439	12 133
Värme	47 625	43 370
Vatten	11 454	9 810
Sophämtning	7 384	3 506
Arvoden	2 742	0
Sociala avgifter	862	0
Ränta	9 330	4 092
Avgifter och hyror	130 288	126 034
Serviceavtal	9 375	9 375
	226 499	208 320

Not 18

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Då huset byggdes 1943 planeras det att under 2023 arrangera ett 80-årsfirande, Den 1 april höjs avgifterna med 5 procent med anledning av ökade kostnader. Under 2023 planeras OVK-besiktning.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Ulrika Herstedt
Ordförande

Bo Tomas Håkan Broman
Ledamot

Niclas Conner
Ledamot

Camilla Hasselblad
Ledamot

Therese Lundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink nr 3, org.nr 702002-0025.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skärmarbrink nr 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skärmarbrink nr 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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 / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se