



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skärmarbrink nr 3



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 2018-09-13 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
Therese Lundberg	Sekreterare
Carl Rikard Andersson	Kassör
Jonas Arvidsson	Ledamot
Tomas Broman	Ledamot
Camilla Hasselblad	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Therese Eriksson
Jorge Rivera

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

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.

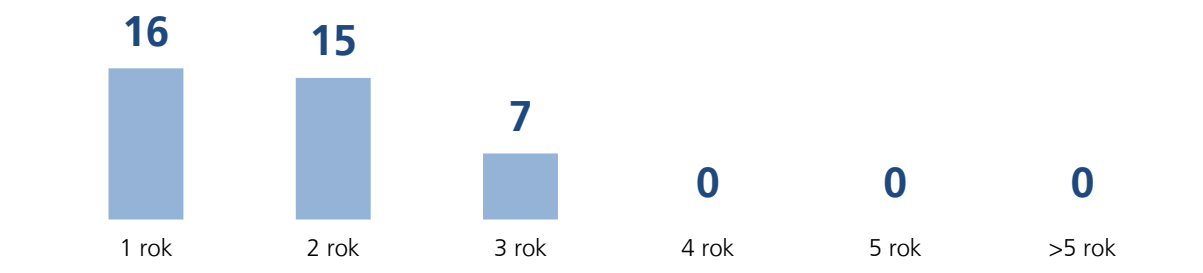
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 927 m², varav 1 887 m² utgör lägenhetsyta 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	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Uteplats
Takterrass
Tvättstugan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades oktober 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskydd, brandsläckare, brandvarnare	2020	
Målning trapphus, tvättstuga och källare	2020	
Entrén, byte av trasig golvbeläggning och metallram	2020	
Byte av trädörrar till stäldörrar	2020	
tvättstuga, källare och soprum		
Ovk	2019	
Energideklaration	2019	
Ny tvättmaskin	2018	
Cykelställ till cykelrum	2018	
OVK	2017	Genomgång av ventilation i huset
Byte av fjärrvärmecentral/värmeväxlare	2017	
Fukt i källaren	2017	uppbilning av golv för att fixa läckan
Avlopp bottenvåningen, relining	2017	
Fiber. Anslutning till IP-Onlys öppna nät	2017	
Avfuktare tvättstuga	2017	
Service/byte av elcentral	2016	
Renovering piskbalkong	2015	
Stamspolning	2015	
Byte av Torktumlare	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
Radonmätning	2020-2021	Avslutades 5/1 2021
Stamspolning och inspektion	2021	Preliminärt 2021
Uteplats, rengöring och målning	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

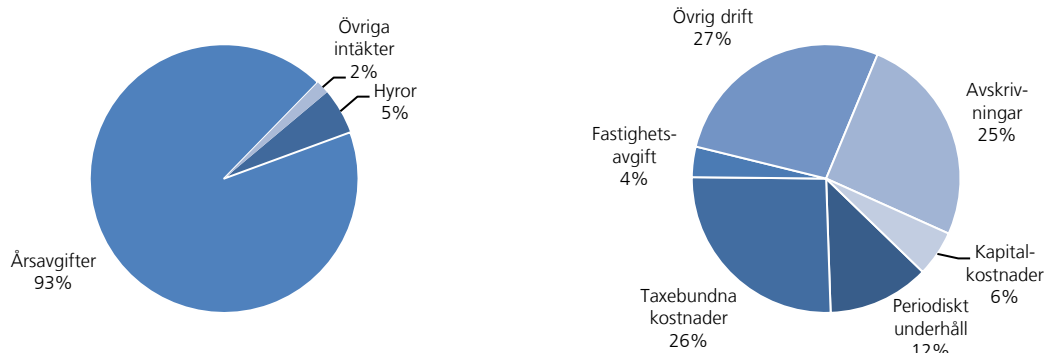
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El, värme	Exergi
Gas	Stockholm Gas
Hiss	Hissgruppen AB, Inspecta
Vatten	Stockholm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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 140 573	2 984 533
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 349 329	1 332 003
Finansiella intäkter	28	1 466
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 194
Ökning av kortfristiga skulder	53 364	0
	1 402 721	1 339 663
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 101 321	891 407
Finansiella kostnader	86 952	99 980
Ökning av materiella anläggningstillgångar	100 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 217	0
Minskning av långfristiga skulder	78 252	79 230
Minskning av kortfristiga skulder	0	113 007
	1 370 742	1 183 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 172 551	3 140 573
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	31 979	156 039

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronaviruset har tyvärr påverkat oss alla under året. I mars skickade styrelsen ett extra nyhetsbrev för att uppmana alla att hjälpas åt med att minimera spridningen genom att hålla social distans i huset och att vara extra noga med till exempel sophantering och att städa i tvättstugan. Föreningens årligen återkommande sociala aktiviteter såsom kräftskiva och luciafika fick ställas in. Två städdagar med distans har kunnat genomföras. Det erbjöds möjlighet att delta digitalt i årsstämman i juni. Styrelsens möten under hösten har varit så kallade hybridmöten, med både digitalt och fysiskt deltagande. Under året har några i styrelsen deltagit på två stycken digitala styrelseutbildningar. Den ena en kurs för ordförande och sekreterare och den andra om vanliga problem som kan uppstå i bostadsrätter.

Under verksamhetsåret har brandskyddet förbättrats i fastigheten. Seriekopplade brandvarnare har installerats på alla våningsplan, vind, källare och i tvättstuga. Nödbelysning har installerats i trapphuset. Brandsläckare finns tillgängliga på fyra ställen i fastigheten. I samband med styrelsens regelbundna fastighetsronder görs också en översikt av brandskyddet.

De gamla trädörrarna på entréplanet inomhus har ersatts av ståldörrar med nya lås för ökad säkerhet. I entrén har trasiga golvplattor ersatts och stålramen runt entrémattan har bytts ut. Under våren 2020 målades hela trapphuset, entrén och tvättstugan. I november påbörjades en radonmätning i 15 lägenheter. Mätningen avslutas i januari 2021.

Den huvudsakliga kanalen för kommunikation i föreningen är digital. Under året har elva nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna med e-post. Nyhetsbrev har även anslagits i hiss och på anslagstavla i entrén. Föreningens webbplats, www.brfskarmarbrink3.se hålls uppdaterad. Den primära målgruppen för webbplatsen är medlemmar och mäklare. Föreningen har också en sluten Facebookgrupp för kommunikation mellan medlemmar.

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Föreningens ekonomiska förvaltare är Sbc. Alla medlemmar i föreningen har inloggningsmöjlighet på Sbc.se. Där finns information om föreningen och det egna boendet, till exempel egna avier och betalningar. Frågor om betalningar besvaras av kundtjanst@sbcs.se.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	664	738	748
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 860	1 860	1 240	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 913	3 954	3 996	4 093
Elkostnad/m ² totalyta	25	28	30	31
Värmekostnad/m ² totalyta	137	153	175	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	52	56	58
Soliditet (%)	39	40	40	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-240	-63	-30	-2
Nettoomsättning (tkr)	1 349	1 332	1 442	1 433

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	1 820 766	177 588	-5 360	1 648 538
S:a bundet eget kapital	5 523 926	177 588	-5 360	5 351 698
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-386 771	-177 588	-57 132	-152 051
Årets resultat	-239 505	-239 505	62 492	-62 492
S:a ansamlad förlust	-626 276	-417 093	5 360	-214 543
S:a eget kapital	4 897 650	-239 505	0	5 137 155

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-239 505
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-209 183
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 588
summa ansamlad förlust	-626 276

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

192 125
-434 151

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 349 329	1 332 003
Summa rörelseintäkter		1 349 329	1 332 003

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-889 201	-726 417
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 119	-123 599
Personalkostnader	Not 5	-85 001	-41 391
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-400 589	-404 574
Summa rörelsekostnader		-1 501 909	-1 295 981

RÖRELSERESULTAT

-152 580 **36 022**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	1 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 952	-99 980
Summa finansiella poster		-86 924	-98 514

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-239 505 **-62 492**

ÅRETS RESULTAT

-239 505 **-62 492**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,15	9 264 542	9 548 561
Maskiner	Not 8	0	1 676
Inventarier	Not 9	65 658	80 551
Summa materiella anläggningstillgångar		9 330 200	9 630 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 900	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 900	1 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 332 100	9 632 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 202 916	3 172 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 057	31 019
Summa kortfristiga fordringar		3 239 973	3 203 778
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 239 973	3 203 778
SUMMA TILLGÅNGAR		12 572 073	12 836 466

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 703 160	3 703 160
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 820 766	1 648 538
Summa bundet eget kapital		5 523 926	5 351 698
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-386 771	-152 051
Årets resultat		-239 505	-62 492
Summa ansamlad förlust		-626 276	-214 543
SUMMA EGET KAPITAL		4 897 650	5 137 155
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 821 627	6 164 394
Summa långfristiga skulder		2 821 627	6 164 394
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 561 517	1 297 002
Leverantörsskulder		64 674	61 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	226 606	176 229
Summa kortfristiga skulder		4 852 796	1 534 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 572 073	12 836 466

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviserar 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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
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	6 år
Inventarier	5 år	5 år
Tvättmaskin	12 år	12 år
Radiatorventiler	15 år	15 år
Hyresgästpassning	15 år	15 år
Entrérenovering	40 år	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 253 484	1 253 484
Hyror lokaler	74 400	74 400
Avgift andrahandsuthyrning	21 465	4 133
Öresutjämning	-19	-14
	1 349 329	1 332 003

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	35 052	35 052
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 100
	Hissbesiktning	1 506	1 468
	Myndighetstillsyn	24 188	9 375
	Gemensamma utrymmen	0	99
	Gård	4 838	3 886
	Serviceavtal	15 263	3 705
	Förbrukningsmateriel	820	4 189
	Teleport/hissanläggning	0	11 178
	Brandskydd	65 702	1 913
		147 368	75 965
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 317
	Tvättstuga	2 106	0
	Lås	2 488	7 878
	VVS	5 000	20 886
	Ventilation	0	30 938
	Elinstallationer	0	2 975
	Hiss	4 495	4 820
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 225
	Vattenskada	0	3 100
		14 089	74 139
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	176 000	0
	Lås	0	5 360
	Värmeanläggning	16 125	0
		192 125	5 360
	Taxebundna kostnader		
	El	48 501	54 163
	Värme	264 251	294 695
	Vatten	54 869	52 266
	Sophämtning/renhållning	18 827	41 638
	Grovsopor	18 990	0
		405 438	442 762
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 223	66 273
	Kabel-TV	6 717	6 652
		72 940	72 925
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 242	55 266
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	889 201	726 417

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 040	3 187
	Inkassering avgift/hyra	2 250	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	638	669
	Fritids- och trivselkostnader	1 984	6 641
	Studieverksamhet	2 475	0
	Förvaltningsarvode	86 924	85 602
	Administration	1 062	1 017
	Korttidsinventarier	5 748	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	10 440
		127 119	123 599
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 800	31 500
	Sociala kostnader	20 201	9 891
		85 001	41 391
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	15 653	14 611
	Stamledningar VA K3	55 826	55 826
	Värmesystem K3	33 475	33 475
	Maskiner	1 676	6 703
	Inventarier	14 893	14 893
		400 589	404 574

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 554 985	14 554 985
	Nyanskaffningar	100 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 654 985	14 554 985
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 006 423	-4 623 445
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 020	-382 978
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 390 443	-5 006 423
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 264 542	9 548 561
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	316 600	316 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 589 000	18 589 000
	Taxeringsvärde mark	24 105 000	24 105 000
		42 694 000	42 694 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
	Lokaler	294 000	294 000
		42 694 000	42 694 000
Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 513	33 513
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 513	33 513
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 837	-25 134
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 676	-6 703
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 513	-31 837
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 675

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-251 657	-236 763
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 893	-14 893
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-266 550	-251 656
	Redovisat restvärde vid årets slut	65 658	80 552
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 900	1 900
		1 900	1 900
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	23 048	22 893
	Skattefordran	7 317	9 293
	Klientmedel hos SBC	3 172 551	3 140 573
		3 202 916	3 172 759
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	37 057	29 166
	Kabel-TV	0	1 853
	Tele- och datakommunikation	0	0
	Bostadsrätterna	0	0
		37 057	31 019
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 648 538	1 537 581
	Reservering enligt stadgar	177 588	128 082
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-5 360	-17 125
	Vid årets slut	1 820 766	1 648 538

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	1 252 125	1 265 625	2021-09-01
Handelsbanken	1,350 %	1 252 125	1 265 625	2022-09-01
Handelsbanken	1,010 %	1 600 210	1 617 418	2022-10-30
Handelsbanken	1,200 %	2 072 934	2 093 978	2021-06-01
Handelsbanken	1,150 %	1 205 750	1 218 750	2021-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 383 144	7 461 396	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 561 517	-1 297 002	
		2 821 627	6 164 394	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 991 884 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 783 000	8 783 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	4 186	3 053
Värme	33 974	37 322
Vatten	9 150	8 731
Sophämtning	2 941	3 059
Arvoden	38 700	0
Sociala avgifter	12 160	0
Ränta	4 539	4 677
Avgifter och hyror	120 956	119 387
	226 606	176 229

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning avslutades den 5 januari 2021, inväntar mätresultat. Målning av uteplatsen planeras under våren 2021. Inspektion och spolning av stammar planeras, preliminärt under 2021.

Styrelsens underskrifter

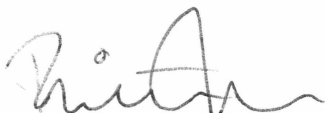
JOHANNESHOV den 16 13 2021



Ulrika Herstedt
Ordförande



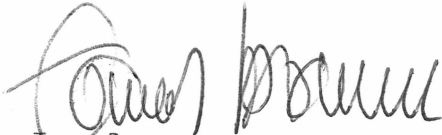
Therese Lundberg
Sekreterare



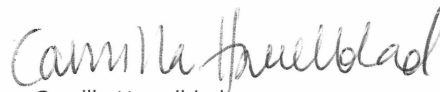
Carl Rikard Andersson
Kassör



Jonas Arvidsson
Ledamot



Tomas Broman
Ledamot



Camilla Hasselblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 14 2021



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 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
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2020 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

d

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.

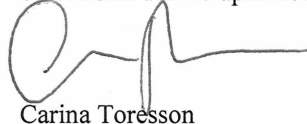
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 20 april 2021



Carina Torésson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 253 000	1 253 484	1 253 000
Hyror lokaler	74 000	74 400	74 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 465	0
Öresutjämning	0	-19	0
	1 327 000	1 349 329	1 327 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-37 000	-35 052	-37 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 506	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-24 188	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Gård	-3 000	-4 838	-1 000
Serviceavtal	-4 000	-15 263	-15 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-820	-3 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	0	0
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
Brandskydd	-2 000	-65 702	-2 000
	-69 000	-147 368	-70 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-96 000	0	-80 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-200 000
Tvättstuga	0	-2 106	0
Lås	0	-2 488	0
VVS	0	-5 000	0
Hiss	0	-4 495	0
	-96 000	-14 089	-280 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-176 000	0
Värmeanläggning	0	-16 125	0
	0	-192 125	0
Taxebundna kostnader			
El	-57 000	-48 501	-60 000
Värme	-307 000	-264 251	-352 000
Vatten	-53 000	-54 869	-52 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-18 827	-31 000
Grovsopor	0	-18 990	-11 000
	-461 000	-405 438	-506 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-66 223	-70 000
Kabel-TV	-7 000	-6 717	-7 000
	-82 000	-72 940	-77 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 000	-57 242	-55 300
	-56 000	-57 242	-55 300

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-4 000	-5 040	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-638	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-1 984	-1 000
Studieverksamhet	0	-2 475	0
Förvaltningsarvode	-90 000	-86 924	-88 000
Administration	-2 000	-1 062	-3 000
Korttidsinventarier	0	-5 748	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 380	-6 000
	-127 000	-127 119	-120 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-50 000	-64 800	-21 000
Arbetsgivaravgifter	-15 710	-20 201	-7 000
	-65 710	-85 001	-28 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Stomme och grund K3	-85 000	-84 099	-85 000
Yttertak K3	-4 000	-3 654	-4 000
Fasader/balkonger K3	-125 000	-124 629	-125 000
Fönster/dörrar och portar K3	-67 000	-66 684	-67 000
Stomkomplettering förening K3	-15 000	-15 653	-15 000
Stamledningar VA K3	-56 000	-55 826	-56 000
Värmesystem K3	-34 000	-33 475	-34 000
Maskiner	0	-1 676	-7 000
Inventarier	-15 000	-14 893	-15 000
	-401 000	-400 589	-408 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 357 710 -1 501 909 -1 544 300

RÖRELSERESULTAT

-30 710 -152 580 -217 300

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-111 000	-86 951	-111 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-111 000	-86 924	-111 000

RESULTAT

-141 710 -239 505 -328 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se