



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärmarbrink nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 3	1942	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1943

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 887 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 1927 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Herstedt	Ordförande
Bo Tomas Håkan Broman	Styrelseledamot
Camilla Hasselblad	Styrelseledamot
Carl Axel Dahlbäck	Styrelseledamot
Emma Wendel	Styrelseledamot
Niclas Eric Conner	Styrelseledamot

Valberedning

Therese Lundberg och Linnea Månsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor
Camilla Lindstaf Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Lagning av fasad vid entrén
OVK
Drönarbesiktning av tak
- 2022** ● Elinstallation uteplats och fasad
Ny tvättmaskin
Hissgrind reparation
- 2021** ● Uteplats, rengöring och målning
Stamspoling och inspektion
Radonmätning - Genomfördes 2020-21
- 2020** ● Brandskydd, brandsläckare, brandvarnare
Entrén, byte av trasig golvbeläggning och metallram
Byte av trädörrar till ståldörrar tvättstuga, källare och soprum
Målning trapphus, tvättstuga och källare
- 2019** ● Ovk
Energideklaration
- 2018** ● Ny tvättmaskin
Cykelställ till cykelrum
- 2017** ● Avlopp bottenvåningen, relining
Byte av fjärrvärmecentral/värmeväxlare
Fiber. Anslutning till IP-Onlys öppna nät
OVK - Genomgång av ventilation i huset
Fukt i källaren - uppbilning av golv för att fixa läckan
Avfuktare tvättstuga
- 2016** ● Service/byte av elcentral
- 2015** ● Stamspoling

2015	● Renovering piskbalkong
2014	● Gasledning - Bytt från gatan till fastigheten
2013-2014	● Fasadrenovering - Tilläggsisolering och puts Fönsterbyte - Samtliga fönster och balkongdörrar
2013	● Belysning i trapphus - Rörelsedetektorer installerades
2010	● Målning av trapphus - Renovering
2008-2009	● Vattenskada, piskbalkong - Försäkringsärende
2008	● Avloppsrenovering
2006-2008	● Omputsning av fasad - Fördröjning pga ombesiktning Renovering av balkonger - Fördröjning pga ombesiktning
2004	● Omläggning av tak
2003	● Nyinstallation hiss Renovering av tvättstuga
1999	● Elstambyte
1993	● Rörstambyte

Övrig verksamhetsinformation

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.
- 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året agerat för att skapa en stark finansiell ställning. Därför så har en extra amortering skett på ett av våra lån med 500 tkr, vilket minskat våra löpande räntekostnader. För att ytterligare stärka vår finansiella ställning så har 250 + 500 tkr placerats på fast räntekonton med högre ränta än vårt tidigare konton hade. De lånen har olika bindningstid för riskspridning som ökar sannolikheten att vi får en acceptabel ränta i förhållande till nuvarande ekonomiska läge. Dessa handlingar var nödvändiga men inte tillräckliga för att kompensera för de ökade räntekostnader samt inflations justering på övriga utgifter som föreningen haft och har. Därför beslutades att höja avgiften under april 2023 då kostnaderna vid den tidpunkten fortsatte öka, samt den 1 januari 2024. Prognosen för 2023 var en förlust på 198 000 kronor, men tack vare ökade medlemsavgifter, flytt till fast räntekonton, extra amortering, omförhandling med lokal hyresgästen samt ökad medvetenhet kring kostnader kunde vi hålla nere förlusten för 2023 till 49 000 kronor.". Styrelsen följer noga utvecklingen av föreningens kostnader samt räntepolitiken för att kunna agera därefter.

Förändringar i avtal

Avtalet med hyresgästen i lokalen har omförhandlats.

Övriga uppgifter

Huset fyllde 80 år 2023 och det firades med tipspromenad och kräfts-kiva. Två städdagar med korvgrillning har genomförts. I december var det dags för föreningens traditionsenliga Luciafika.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 möten, innan varje möte går två personer från styrelsen en fastighets och brandskydds rond. .

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

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll genomförts i alla lägenheter och lokalen. Taket har inspekterats. Väggen utanför entrén har lagats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 466 531	1 359 548	1 356 994	1 349 329
Resultat efter fin. poster	-49 182	-261 118	-49 726	-239 505
Soliditet (%)	44	42	39	39
Yttre fond	2 090 089	1 936 312	1 756 723	1 820 766
Taxeringsvärde	59 863 000	59 863 000	42 694 000	42 694 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	734	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 902	3 204	3 871	3 913
Skuldsättning per kvm	2 842	3 138	3 791	3 831
Sparande per kvm	177	85	182	183
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	46	35	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	145	152	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	38	25	28
Energikostnad per kvm	231	230	212	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	-	-	-
Räntekänslighet	3,95	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Avskrivning på huset är ev. för hög vilket påverkar resultatet negativt. Vi har dessutom genomfört extraamortering på lån, samt gjort viss placering av kapital i bättre räntekonton, vilket tillsammans gör att lånekostnader är förväntade att minska under 2024 och ränteintäkter att öka (om än marginellt). Avgiften har även höjts för föreningens medlemmar.

Beslut togs 2023-10-25 att höja avgifterna 10% 1/1 2024

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	120 000	-	-	120 000
Upplåtelseavgifter	3 583 160	-	-	3 583 160
Fond, yttre underhåll	1 936 312	-25 812	153 777	2 064 277
Balanserat resultat	-791 547	-235 306	-153 777	-1 180 630
Årets resultat	-261 118	261 118	-49 182	-49 182
Eget kapital	4 586 807	0	-49 182	4 645 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 026 853
Årets resultat	-49 182
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 589
Totalt	-1 255 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 255 624

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 466 531	1 359 548
Övriga rörelseintäkter	3	14 005	0
Summa rörelseintäkter		1 480 536	1 359 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-789 943	-926 202
Övriga externa kostnader	9	-118 665	-155 489
Personalkostnader	10	-65 703	-65 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 060	-399 513
Summa rörelsekostnader		-1 364 371	-1 546 909
RÖRELSERESULTAT		116 165	-187 362
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 655	9 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-199 002	-82 906
Summa finansiella poster		-165 347	-73 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49 182	-261 118
ÅRETS RESULTAT		-49 182	-261 118

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	8 108 109	8 493 585
Maskiner och inventarier	13	32 147	36 731
Summa materiella anläggningstillgångar		8 140 256	8 530 316
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 900	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 900	1 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 142 156	8 532 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 977	29 086
Övriga fordringar	15	1 388 345	2 329 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	36 613	46 030
Summa kortfristiga fordringar		1 440 935	2 404 829
Kassa och bank			
Kassa och bank		750 000	0
Summa kassa och bank		750 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 190 935	2 404 829
SUMMA TILLGÅNGAR		10 333 091	10 937 045

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 703 160	3 703 160
Fond för yttre underhåll		2 090 089	1 936 312
Summa bundet eget kapital		5 793 249	5 639 472
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 206 442	-791 547
Årets resultat		-49 182	-261 118
Summa ansamlad förlust		-1 255 624	-1 052 665
SUMMA EGET KAPITAL		4 537 625	4 586 807
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 186 883	1 220 500
Summa långfristiga skulder		3 186 883	1 220 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 288 838	4 825 765
Leverantörsskulder		58 650	63 078
Skatteskulder		453	0
Övriga kortfristiga skulder		14 577	14 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	246 065	226 499
Summa kortfristiga skulder		2 608 583	5 129 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 333 091	10 937 045

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	116 165	-187 362
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	390 060	399 513
	506 225	212 151
Erhållen ränta	33 655	9 150
Erlagd ränta	-192 455	-77 668
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 425	143 633
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 191	-23 937
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 225	21 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	380 840	141 427
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-570 544	-1 258 627
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-570 544	-1 258 627
ÅRETS KASSAFLÖDE	-189 704	-1 117 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 304 423	3 421 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 114 719	2 304 423

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skärmarbrink nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,63 - 10 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 385 058	1 253 484
Hysesintäkter lokaler	57 660	74 400
Deb. fastighetsskatt	2 316	0
Dröjsmålsränta	77	0
Pantsättningsavgift	3 814	15 215
Överlåtelseavgift	1 838	0
Andrahandsuthyrning	15 768	16 462
Öres- och kronutjämnning	0	-13
Summa	1 466 531	1 359 548

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	14 005	0
Summa	14 005	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	35 055	35 055
Hissbesiktning	1 731	1 639
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 938	0
Brandskydd	16 074	12 953
Gårdkostnader	5 372	6 392
Snöröjning/sandning	824	0
Serviceavtal	3 928	13 115
Förbrukningsmaterial	3 833	8 575
Summa	90 754	77 729

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	58 346
Trapphus/port/entr	3 670	0
Dörrar och lås/porttele	1 875	2 605
VVS	3 300	8 599
Värmeanläggning/undercentral	0	9 563
Elinstallationer	5 680	85 575
Hissar	14 881	14 344
Fasader	18 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 250
Summa	48 156	185 282

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	25 812
Summa	0	25 812

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	72 721	88 961
Uppvärmning	311 866	280 094
Vatten	61 475	73 267
Sophämtning/renhållning	24 583	27 692
Grovsopor	19 289	21 272
Summa	489 934	491 286

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 413	76 715
Kabel-TV	9 675	7 027
Fastighetsskatt	65 012	62 352
Summa	161 100	146 094

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	3 274	2 133
Juridiska åtgärder	7 250	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	16 500
Fritids och trivselkostnader	8 186	6 503
Föreningskostnader	3 723	1 600
Förvaltningsarvode enl avtal	47 936	90 785
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	0	9 497
Administration	14 399	22 316
Bostadsrätterna Sverige	11 020	5 430
Summa	118 665	155 489

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 703	15 705
Summa	65 703	65 705

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	199 002	82 609
Övriga räntekostnader	0	297
Summa	199 002	82 906

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 654 985	14 654 985
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 654 985	14 654 985
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 161 400	-5 775 922
Årets avskrivning	-385 476	-385 478
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 546 876	-6 161 400
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 108 109	8 493 585
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>316 600</i>	<i>316 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 767 000	22 767 000
Taxeringsvärde mark	37 096 000	37 096 000
Summa	59 863 000	59 863 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	365 721	365 721
Utgående anskaffningsvärde	365 721	365 721
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-328 990	-314 955
Avskrivningar	-4 584	-14 034
Utgående avskrivning	-333 574	-328 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 147	36 731

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 900	1 900
Summa	1 900	1 900

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 626	23 084
Skattefordringar	0	2 207
Klientmedel	0	245 795
Transaktionskonto	145 606	0
Borgo räntekonto	1 219 113	2 058 628
Summa	1 388 345	2 329 714

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	5 510
Förutbet försäkr premier	36 613	38 745
Förutbet kabel-TV	0	1 775
Summa	36 613	46 030

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-01	5,10 %	1 045 794	1 565 794
Handelsbanken	2024-09-01	3,86 %	1 208 500	1 224 500
Handelsbanken	2025-06-01	4,66 %	2 009 802	2 030 846
Stadshypotek	2025-09-01	4,92 %	1 211 625	1 225 125
Summa			5 475 721	6 046 265
Varav kortfristig del			2 288 838	4 825 765

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 123 001 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	4 695	9 375
Uppl kostn el	6 576	7 439
Uppl kostnad Värme	48 838	47 625
Uppl kostn räntor	15 877	9 330
Uppl kostn vatten	12 656	11 454
Uppl kostnad Sophämtning	0	7 384
Uppl kostnad arvoden	5 545	2 742
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 742	862
Förutbet hyror/avgifter	150 136	130 288
Summa	246 065	226 499

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 783 000	8 783 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ulrika Herstedt
Ordförande

Bo Tomas Håkan Broman
Styrelseledamot

Camilla Hasselblad
Styrelseledamot

Carl Axel Dahlbäck
Styrelseledamot

Emma Wendel
Styrelseledamot

Niclas Eric Conner
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Torreson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 13:08

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 18.04.2024 13:11

DOCUMENT ID:
rklcAJK0IC

ENVELOPE ID:
BklFRkFOeA-rklcAJK0IC

DOCUMENT NAME:
Brf Skärmarbrink nr 3, 702002-0025 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA HERSTEDT ulrikaherstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 13:18 18.04.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/08) IP: 151.236.203.61
2. EMMA WENDEL arvidsonemma@yahoo.com	Signed Authenticated	18.04.2024 13:25 18.04.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/07) IP: 83.185.47.191
3. Carl Axel Dahlbäck axeldahlbäck@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 13:36 18.04.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/16) IP: 151.177.103.16
4. CAMILLA HASSELBLAD camhasselblad@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 15:48 18.04.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/29) IP: 94.191.137.96
5. Bo Tomas Håkan Broman bromantomas@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2024 09:49 18.04.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/07) IP: 188.95.34.242
6. Niclas Eric Conner niclas.conner@outlook.com	Signed Authenticated	21.04.2024 17:02 19.04.2024 18:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/30) IP: 83.251.61.113
7. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	22.04.2024 13:08 22.04.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 13:09

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 18.04.2024 13:11

DOCUMENT ID:
S1ljAKK0IA

ENVELOPE ID:
S1btRkF0gC-S1ljAKK0IA

DOCUMENT NAME:
RB BRF Ska?rmarbrink nr 3 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	22.04.2024 13:09 22.04.2024 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed