



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärmarbrink nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
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 2022-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 3	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 927 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Herstedt	Ordförande
Camilla Hasselblad	Styrelseledamot
Niclas Eric Conner	Styrelseledamot
Paul Mats Fromme	Styrelseledamot

Valberedning

Jorge Rivera
Krister Persson
Margareta Nyberg

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisorssuppleant
Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2059.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1993	● Rörstambyte
1999	● Elstambyte
2003	● Renovering av tvättstuga Nyinstallation hiss
2004	● Omläggning av tak
2006-2008	● Renovering av balkonger - Fördröjning pga ombesiktning Omputsning av fasad - Fördröjning pga ombesiktning
2008	● Avloppsrenovering
2008-2009	● Vattenskada, piskbalkong - Försäkringsärende
2010	● Målning av trapphus - Renovering
2013	● Belysning i trapphus - Rörelsedetektorer installerades
2013-2014	● Fönsterbyte - Samtliga fönster och balkongdörrar Fasadrenovering - Tilläggsisolering och puts
2014	● Gasledning - Bytt från gatan till fastigheten
2015	● Renovering piskbalkong Byte av Torktumlare Stamspolning
2016	● Service/byte av elcentral
2017	● Byte av fjärrvärmecentral/värmeväxlare Fiber. Anslutning till IP-Onlys öppna nät Fukt i källaren - uppbilning av golv för att fixa läckan

- 2017** ● Avfuktare tvättstuga
OVK - Genomgång av ventilation i huset
Avlopp bottenvåningen, relining
- 2018** ● Cykelställ till cykelrum
Ny tvättmaskin
- 2019** ● Energideklaration
Ovk
- 2020** ● Entrén, byte av trasig golvbeläggning och metallram
Brandskydd, brandsläckare, brandvarnare
Byte av trädörrar till ståldörrar tvättstuga, källare och soprum
Målning trapphus, tvättstuga och källare
- 2021** ● Uteplats, rengöring och målning
Stamspoling och inspektion
Radonmätning - Genomfördes 2020-21
- 2022** ● Hissgrind reparation
Ny tvättmaskin
Elinstallation uteplats och fasad
- 2023** ● Lagning av fasad vid entrén
Drönarbesiktning av tak
OVK
- 2024** ● Installation av hjärtstartare
Beskrining och avverkning av träd
Riktning av stentrappa, montering av räcke och markarbeteten på husets baksida
- 2025** ● Takterrassen rustades upp med ny trall, nya möbler och installation av eluttag.
Takrengöring - byte trasiga takpannor och efterbehandling för minskad påväxt
Vinds- och källarförrådsinventering

Avtal med leverantörer

brandtillsyn	Dafo brand
hissöversyn	Hissgruppen
hjärtstartare	Trygga liv
trappstädning	Antarctic städ
undercentral	Energisparkonsult

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 både aktuellt och kommande underhåll finansieras och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas underavsnittet Förändring likvida medel. Föreningen följer en underhållsplan. Hissrenovering planeras inom några år. 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

Året 2025 präglades av sunda beslut som givit en god ekonomi för föreningen. När flera lån skulle löpa ut under sommaren, så använde föreningen tidpunkten för att konkurrensutsätta våra långgivare, som ledde till att vi kunde binda räntan fördelaktigt på två av föreningens lån. För det lån som inte kunde omförhandlades under sommaren så gjorde vi först en extra amortering (800 tkr) under hösten, och sedan så betalade vi av resterande skuld (384 tkr) i december. Vi stängde därefter ett räntekonto på SHB i december och återförde dess kapital till föreningens kassa för att kunna täcka upp för oförutsedda kostnader. Som resultat av extra-amorteringarna och bunden ränta på majoriteten av våra lån kan föreningen förvänta sig en lägre räntekostnad framöver. Givetvis innebär amorteringen av lån även en minskad skuldsättning/kvm för föreningen.

Förändringar i avtal

Tecknat nytt avtal med Bredband 2, kollektivt fiberavtal. Avtalet började gälla 1/1 2026.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 möten, innan varje möte går två personer från styrelsen en fastighets- och brandskyddsrund. 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 inventering gjorts av vinds- och källarförråd. Takterrassen har fått ny trall, belysning och möbler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 687 785	1 685 532	1 466 531	1 359 548
Resultat efter fin. poster	7 804	102	-49 182	-261 118
Soliditet (%)	51	45	44	42
Yttre fond	2 449 267	2 269 678	2 090 089	1 936 312
Taxeringsvärde	59 486 000	59 863 000	59 863 000	59 863 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	817	734	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	91,5	93,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 154	2 815	2 902	3 204
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 109	2 756	2 842	3 138
Sparande / kvm totalyta, kr	206	202	177	85
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	38	38	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	187	162	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	49	32	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	276	275	231	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,87	4,64	3,45	-
Räntekänslighet (%)	2,64	3,44	3,95	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	120 000	-	-	120 000
Upplåtelseavgifter	3 583 160	-	-	3 583 160
Fond, yttre underhåll	2 269 678	-	179 589	2 449 267
Balanserat resultat	-1 435 213	102	-179 589	-1 614 701
Årets resultat	102	-102	7 804	7 804
Eget kapital	4 537 726	0	7 804	4 545 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 435 111
Årets resultat	7 804
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 589
Totalt	-1 606 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 606 896

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 687 785	1 685 532
Övriga rörelseintäkter	3	0	450
Summa rörelseintäkter		1 687 785	1 685 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-922 455	-930 502
Övriga externa kostnader	8	-136 689	-101 956
Personalkostnader	9	-77 578	-65 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 060	-390 060
Summa rörelsekostnader		-1 526 783	-1 488 223
RÖRELSERESULTAT		161 003	197 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 297	52 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-181 495	-250 279
Summa finansiella poster		-153 198	-197 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		7 804	102
ÅRETS RESULTAT		7 804	102

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 337 157	7 722 633
Maskiner och inventarier	12	22 979	27 563
Summa materiella anläggningstillgångar		7 360 136	7 750 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 900	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 900	1 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 362 036	7 752 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 417	9 012
Övriga fordringar	14	782 063	1 510 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 680	46 864
Summa kortfristiga fordringar		857 160	1 566 873
Kassa och bank			
Kassa och bank		731 474	877 283
Summa kassa och bank		731 474	877 283
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 588 634	2 444 156
SUMMA TILLGÅNGAR		8 950 670	10 196 251

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 703 160	3 703 160
Fond för yttre underhåll		2 449 267	2 269 678
Summa bundet eget kapital		6 152 427	5 972 838
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 614 701	-1 435 213
Årets resultat		7 804	102
Summa ansamlad förlust		-1 606 896	-1 435 112
SUMMA EGET KAPITAL		4 545 531	4 537 726
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 144 214	0
Summa långfristiga skulder		3 144 214	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	919 850	5 311 565
Leverantörsskulder		55 480	76 976
Skatteskulder		5 813	2 011
Övriga kortfristiga skulder		16 232	15 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	263 550	252 210
Summa kortfristiga skulder		1 260 925	5 658 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 950 670	10 196 251

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	161 003	197 758
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	390 060	390 060
	551 063	587 818
Erhållen ränta	28 297	52 622
Erlagd ränta	-187 094	-249 235
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	392 265	391 206
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 539	-4 308
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-286	26 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372 440	413 069
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 247 501	-164 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 247 501	-164 156
ÅRETS KASSAFLÖDE	-875 061	248 913
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 363 632	2 114 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 488 571	2 363 632

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skärmarbrink nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 - 6,67 %
Stamledningar VA	10,00 %
Fasader	2,00 - 2,86 %
Fönster	2,86 %
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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 541 904	1 541 904
Hysesintäkter lokaler	84 524	102 742
Deb. fastighetsskatt	4 860	5 790
Pantsättningsavgift	20 286	2 580
Överlåtelseavgift	18 522	6 018
Administrativ avgift	539	686
Andrahandsuthyrning	17 150	25 812
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 687 785	1 685 532

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	450
Summa	0	450

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	35 052	35 057
Hissbesiktning	2 304	2 229
Brandskydd	12 673	1 156
Gårdkostnader	3 432	2 258
Gemensamma utrymmen	14 138	380
Serviceavtal	11 723	19 400
Förbrukningsmaterial	4 092	2 280
Summa	83 414	62 760

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 925	9 076
Dörrar och lås/porttele	0	20 423
VVS	19 104	27 355
Ventilation	0	12 750
Elinstallationer	17 449	14 063
Hissar	0	6 928
Tak	27 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	42 243
Skador/klotter/skadegörelse	17 875	0
Summa	87 103	132 838

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	74 484	73 559
Uppvärmning	352 497	361 243
Vatten	104 665	94 691
Sophämtning/renhållning	41 262	35 587
Grovsopor	8 995	8 495
Summa	581 903	573 575

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 323	86 432
Kabel-TV	8 340	8 328
Fastighetsskatt	70 372	66 570
Summa	170 035	161 330

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 702	1 233
Juridiska åtgärder	1 625	0
Inkassokostnader	2 866	1 539
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	19 000
Fritids och trivselkostnader	5 729	5 355
Föreningskostnader	3 965	6 463
Förvaltningsarvode enl avtal	52 058	49 943
Överlåtelsekostnad	18 522	6 018
Pantsättningskostnad	20 286	2 580
Administration	3 427	2 950
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 510	0
Summa	136 689	101 956

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	17 578	15 705
Summa	77 578	65 705

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	181 495	250 279
Summa	181 495	250 279

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 654 985	14 654 985
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 654 985	14 654 985
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 932 352	-6 546 876
Årets avskrivning	-385 476	-385 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 317 828	-6 932 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 337 157	7 722 633
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>316 600</i>	<i>316 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 395 000	22 767 000
Taxeringsvärde mark	33 091 000	37 096 000
Summa	59 486 000	59 863 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	365 721	365 721
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	365 721	365 721
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-338 158	-333 574
Årets avskrivning	-4 584	-4 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-342 742	-338 158
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 979	27 563

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 900	1 900
Summa	1 900	1 900

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 966	24 648
Transaktionskonto	225 989	171 466
Borgo räntekonto	531 108	1 314 883
Summa	782 063	1 510 997

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 000	8 839
Förutbet försäkr premier	40 680	38 025
Summa	56 680	46 864

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-05	3,45 %	919 850	932 182
Handelsbanken	2025-03-03	3,75 %		1 192 500
Handelsbanken	2027-06-01	2,67 %	1 967 714	1 988 758
Stadshypotek	2025-09-01	4,92 %		1 198 125
Handelsbanken	2027-06-01	2,61 %	1 176 500	
Summa			4 064 064	5 311 565
Varav kortfristig del			919 850	5 311 565

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 817 184 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	252	246
Uppl kostn el	6 048	5 871
Uppl kostnad Värme	46 602	45 578
Uppl kostn räntor	11 322	16 921
Uppl kostn vatten	17 484	15 791
Uppl kostnad Sophämtning	6 877	6 075
Uppl kostnad arvoden	14 086	7 211
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 567	2 266
Förutbet hyror/avgifter	156 312	152 251
Summa	263 550	252 210

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 783 000	8 783 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det kommande lagkravet på fastighetsnära förpackningsinsamling 1/1 2027 innebär att föreningen måste investera i kärlskåp under 2026. Projektering pågår.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Camilla Hasselblad
Styrelseledamot

Niclas Eric Conner
Styrelseledamot

Paul Mats Fromme
Styrelseledamot

Ulrika Herstedt
Ordförande

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 11:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 00:33

DOCUMENT ID:

rk-ongHhhZg

ENVELOPE ID:

Bko3lrnhbl-rk-ongHhhZg

DOCUMENT NAME:

Brf Skärmarbrink nr 3, 702002-0025 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d8f4d901ea71bdcf9219cf08fd9aacf73e9e8e4d4cf74f0d116081c4941a8fde472f0b53d0fa3390a48b40926c762c80738e9b5b8cdebb9ca30a3dd4f22451ef

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA HERSTEDT ulrikaherstedt@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:45 15.04.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 185.5.20.192
2. Paul Mats Fromme mats@fromme.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:14 15.04.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.74.9
3. CAMILLA HASSELBLAD camhasselblad@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 18:23 15.04.2026 05:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.28
4. Niclas Eric Conner niclas.conner@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:17 16.04.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.204.186
5. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:03 16.04.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.165.150

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 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 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 2025 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 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.

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 11:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.04.2026 00:33

DOCUMENT ID:

HJsnern2bg

ENVELOPE ID:

SklshxS33-x-HJsnern2bg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ska?rmarbrink nr 3 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d00479ad06e80a0548be56c57dae5f70a38111d8c89c92
2a2e983227bec96b1d984fed8aa61c4a88e28faad53377
ace47a279f21dd507e69061fd4a058ac1592

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresso n	Signed	16.04.2026 11:03	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision. se	Authenticated	16.04.2026 11:02	Low	IP: 2.71.165.150

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

Attachments

No attachments 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

 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