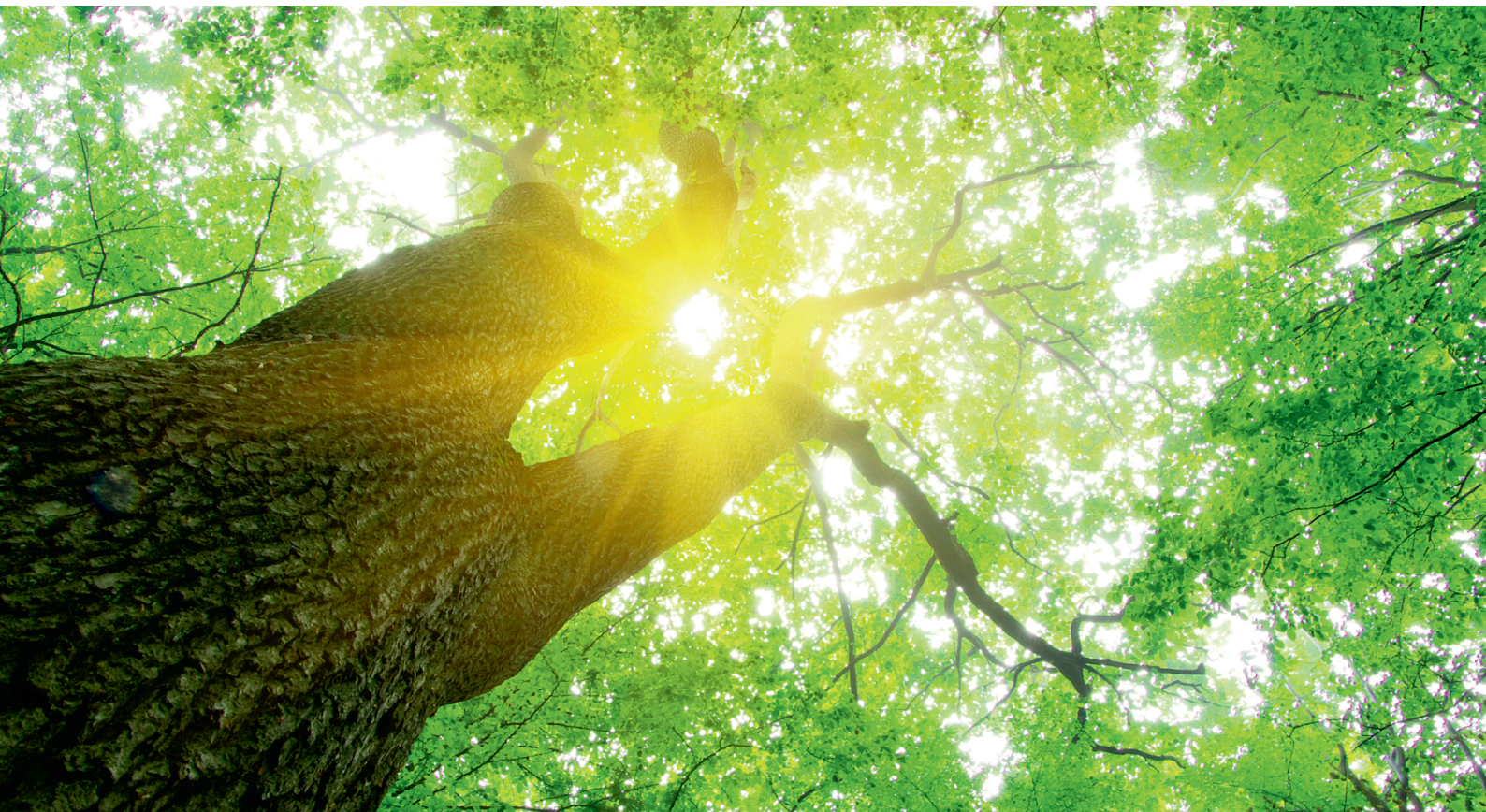




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skärmarbrink nr 2



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 bostads-

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2050.
- 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 1942-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-05 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

Marcus Forsberg	Ordförande
Göran Henriksson	Ledamot
Elin Lindell Breig	Ledamot
Jesper Magnusson	Ledamot

Adam Hillgren	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Elin Lindell Breig	Sammanställande
--------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 2	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

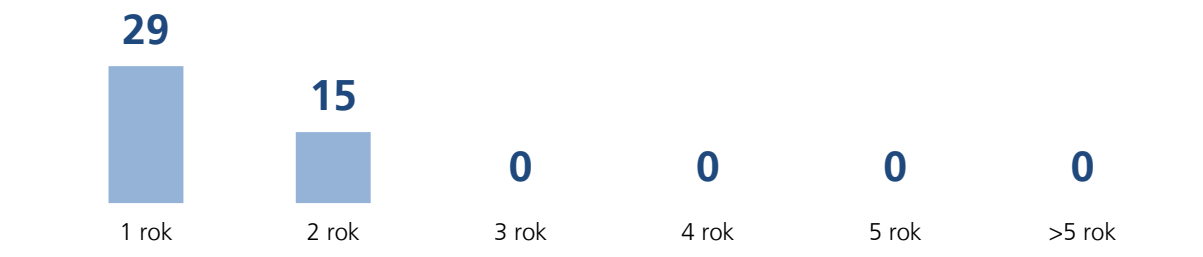
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 944 m², varav 1 799 m² utgör boyta och 145 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal 1	95 m ²	2022-05-31
Affärslokal 2	50 m ²	2023-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Gemensam takterrass, med trätrall, möbler och grill.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av underhållsplan	2021	Omfattar år 2021–2050
Renovering Handukstorkar	2021	Utbyte av ventiler
Fasadbelysning	2021	
Byte av källarfönster	2020	Treglas, öppningsbara, insynsskydd
OVK Luftsystem	2020	Myndighetsbesiktning
Balkonger	2020	Besiktning
Renovering tv. stuga, torkrum, mangelrum	2020	Uppfräschning, målning
Värmesystem	2018	Justering värme plan 5 och 7
Energideklaration	2018	Myndighetsbesiktning
Byte av Styr & Reglercentral UC	2017	
Träd, buskar, häckar och rabatter	2017	Har genomförts i januari 2017
Installation Fibernät	2017	Nytt fibernät, ägs av föreningen
Målning av samtliga fönster utvändigt	2016	
Byte av entréport	2015	
Inköp av ny tvättmaskin	2015	
Byte av dörr till takterrass	2015	
Översyn av tak	2014	
Byte av belysning allmänna utrymmen	2014	
Dränering samt ombyggnad av entré	2014	
Byte av termostater på samtliga radiatorer	2014	
Renovering affärslokaler	2013	
Ny hiss	2013	
Renovering takterrass	2013	
OVK ventilationsåtgärder	2012	
Radonmätning med godkända värden	2012	
Fönsterrenovering (energi och ljudisolerade glas)	2010	
Beskärning av föreningens träd	2008	
Ny sopstation med returpappbehållare	2007	
Nya källar- & vindsförråd	2004	
Renovering av trapphus	2001	
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	1995	
Renovering av balkonger	1990	
Omläggning av tak	1990	
Omputsning av fasad	1990	
Planerat underhåll	År	
Målning och renovering av trapphuset	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning. Gräsklippning	Hus-Skötsel PM AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör & IPTV	Stockholms Stadsnät
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum
Vatten, avlopp, sopkärl	Stockholm vatten och avfall
Tidnings Insamling	STENA Recycling
Parkeringsavtal	Aimo park
Städning	Städpoolen
Hissunderhåll	Hissen AB
Snöröjning	PB Mark & Miljö AB
Parkeringsavtal	Internt avtal för boende med parkering

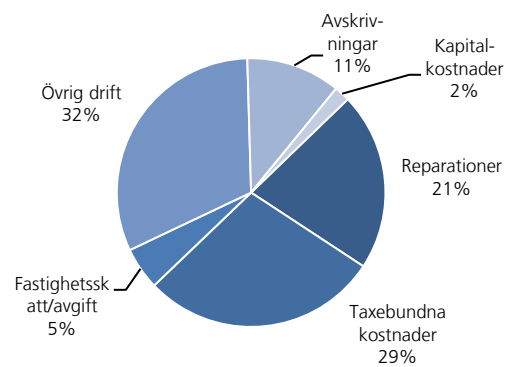
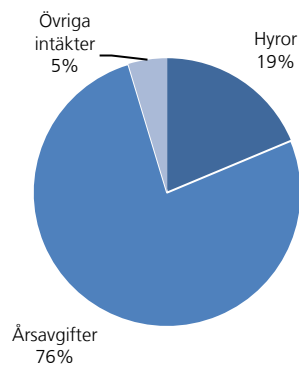
Föreningens ekonomi

Föreningen har mycket god ekonomi och arbetar aktivt för att sänka räntekostnader, kostnader för värme- och elförbrukning med mera utan att behöva höja årsavgiften.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 201 771	2 016 443
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 658 971	1 658 922
Finansiella intäkter	575	20
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 806
Ökning av kortfristiga skulder	77 841	0
	1 737 387	1 672 748
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 351 420	1 067 071
Finansiella kostnader	29 185	40 049
Ökning av kortfristiga fordringar	961	0
Minskning av långfristiga skulder	64 516	362 742
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 558
	1 446 082	1 487 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 493 076	2 201 771
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	291 305	185 328

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ny underhållsplan implementerats och kommer alltså vägleda föreningen gällande framtida underhållsarbeten.

Hissen har reparerats bland annat för att byta linor och korgkabel.

I undercentralen har styrdon byts ut.

På fastigheten har monterats fasadbelysning för att göra området säkrare och tryggare.

Trädfällning har skett för att skapa utrymme för en större cykelparkering.

Entrédörrens öppningsautomatik har byts ut och reparerats vid flertalet tillfällen.

Brandsäkerhetsarbete har genomförts vilket kommer innebära åtgärder under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	707	707	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 839	1 852	1 805	1 760
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 168	2 204	2 406	2 445
Elkostnad/m ² totalyta	23	17	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	154	149	168	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	21	21	26
Soliditet (%)	40	39	34	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	371	524	445
Nettoomsättning (tkr)	1 659	1 659	1 653	1 616

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 799 m² bostäder och 145 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	128 480	0	0	128 480
Inträdesavgifter	250	0	0	250
Upplåtelseavgifter	693 120	0	0	693 120
Fond för yttre underhåll	1 890 807	361 313	-44 585	1 574 079
S:a bundet eget kapital	2 712 657	361 313	-44 585	2 395 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 634	-361 313	415 973	-69 294
Årets resultat	101 558	101 558	-371 388	371 388
S:a fritt eget kapital	86 924	-259 755	44 585	302 094
S:a eget kapital	2 799 581	101 558	0	2 698 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	101 558
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	346 679
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 313
summa balanserat resultat	86 924

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	86 924
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 971	1 658 922
Summa rörelseintäkter		1 658 971	1 658 922
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 133 847	-903 690
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 660	-119 084
Personalkostnader	Not 5	-55 913	-44 297
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-177 383	-180 434
Summa rörelsekostnader		-1 528 802	-1 247 505
RÖRELSERESULTAT		130 169	411 417
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		575	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 185	-40 049
Summa finansiella poster		-28 610	-40 029
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		101 558	371 388
ÅRETS RESULTAT		101 558	371 388

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7, 14	4 518 798	4 689 162
Maskiner	Not 8	0	7 018
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 518 798	4 696 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 521 598	4 698 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 507 748	2 215 478
Summa kortfristiga fordringar		2 507 748	2 215 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 507 748	2 215 482
SUMMA TILLGÅNGAR		7 029 345	6 914 462

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		250	250
Medlemsinsatser		821 600	821 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 890 807	1 574 079
Summa bundet eget kapital		2 712 657	2 395 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 634	-69 294
Årets resultat		101 558	371 388
Summa fritt eget kapital		86 924	302 094
SUMMA EGET KAPITAL		2 799 581	2 698 023
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	479 803	2 400 750
Summa långfristiga skulder		479 803	2 400 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 420 567	1 564 136
Leverantörsskulder		128 473	87 748
Skatteskulder		9 471	11 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	191 450	152 448
Summa kortfristiga skulder		3 749 961	1 815 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 029 345	6 914 462

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Hiss	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 271 311	1 271 311
Hyror lokaler	266 600	268 518
Hyror parkering	43 567	41 600
Kabel-TV intäkter	77 400	77 400
Öresutjämning	94	94
	1 658 971	1 658 922

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 126	45 876
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 922	0
	Snöröjning/sandning	60 297	25 491
	Städning entreprenad	33 708	33 009
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 319	32 500
	Hissbesiktning	5 455	5 160
	Garage/parkering	0	263
	Gård	2 280	1 316
	Serviceavtal	3 031	2 986
	Förbrukningsmateriel	1 280	721
	Teleport/hissanläggning	2 236	2 236
	Störningsjour och larm	0	4 044
	Brandskydd	9 725	0
		201 879	153 601
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 469	93 844
	Entré/trapphus	19 594	0
	Lås	3 906	1 684
	VVS	71 294	1 549
	Ventilation	52 926	8 844
	Elinstallationer	28 229	0
	Hiss	155 045	39 222
		333 463	145 143
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	44 585
		0	44 585
	Taxebundna kostnader		
	El	43 907	33 621
	Värme	299 648	290 324
	Vatten	56 376	49 362
	Sophämtning/renhållning	38 091	33 336
	Grovsopor	7 325	3 365
		445 347	410 009
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 796	32 310
	Bredband	39 216	39 216
		73 012	71 526
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 146	78 826
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 133 847	903 690
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Övriga förluster	3 650	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 613	13 913
	Fritids- och trivselkostnader	0	634
	Förvaltningsarvode	99 800	97 668
	Administration	1 400	1 159
	Konsultarvode	36 427	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 770	5 710
		161 660	119 084

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	35 000
	Sociala kostnader	11 913	9 297
		55 913	44 297
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	68 527	68 527
	Förbättringar	99 338	100 050
	Markanläggning	2 500	2 500
	Maskiner	7 018	9 357
		177 383	180 434
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 955 669	9 955 669
	Utgående anskaffningsvärde	9 955 669	9 955 669
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 266 507	-5 095 430
	Årets avskrivningar enligt plan	-170 365	-171 077
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 436 872	-5 266 507
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 518 798	4 689 162
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	409 000	409 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 813 000	18 813 000
	Taxeringsvärde mark	23 182 000	23 182 000
		41 995 000	41 995 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
	Lokaler	1 595 000	1 595 000
		41 995 000	41 995 000

Not 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	147 667	147 667
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	147 667	147 667
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-140 649	-131 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 017	-9 357
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-147 666	-140 649
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	7 018
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 445	7 445
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 445	7 445
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 445	-7 445
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 445	-7 445
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	0	3 650
	Skattekonto	11 337	10 057
	Skattefordran	3 335	0
	Klientmedel hos SBC	1 442 552	2 201 771
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		2 507 748	2 215 478

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 574 079	1 212 766
	Reservering enligt stadgar	361 313	361 313
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-44 585	0
	Vid årets slut	1 890 807	1 574 079

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,310 %	0	510 999	Rörligt
	SEB	0,790 %	1 005 017	1 021 137	2022-09-28
	SEB	0,640 %	930 750	962 750	2022-06-28
	SEB	0,640 %	600 000	600 000	2022-06-28
	SEB	0,790 %	870 000	870 000	2022-06-28
	SEB	0,710 %	494 603	0	2023-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		3 900 370	3 964 886	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 420 567	-1 564 136	
			479 803	2 400 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 585 770 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 735 000	5 735 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	537	1 086
	Avgifter och hyror	190 913	151 362
		191 450	152 448

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av trapphus och reparation av detsamma, målning av tak och diverse annat underhåll planeras våren 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Marcus Forsberg
Ordförande

Göran Henriksson
Ledamot

Elin Lindell Breig
Ledamot

Jesper Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson, Toresson revision
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink nr 2, org.nr 702002-0017.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skärmarbrink nr 2 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den / 2022

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 271 000	1 271 311	1 271 000
Hyror lokaler	266 000	266 600	265 000
Hyror parkering	42 000	43 567	44 000
Kabel-TV intäkter	77 000	77 400	77 000
Öresutjämning	0	94	0
	1 656 000	1 658 971	1 657 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-48 000	-47 126	-48 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-7 500	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-8 922	-6 000
Snöröjning/sandning	0	-60 297	0
Städning entreprenad	-35 000	-33 708	-34 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 319	0
Hissbesiktning	-6 000	-5 455	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-2 280	-1 000
Serviceavtal	-4 000	-3 031	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 280	-3 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 236	-1 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
Brandskydd	0	-9 725	0
	-102 000	-201 879	-107 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-61 000	0	-37 000
Tvättstuga	0	-2 469	0
Entré/trapphus	0	-19 594	0
Lås	0	-3 906	0
VVS	0	-71 294	0
Ventilation	0	-52 926	0
Elinstallationer	0	-28 229	0
Hiss	0	-155 045	0
	-61 000	-333 463	-37 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	0
	-500 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-43 907	-45 000
Värme	-303 000	-299 648	-341 000
Vatten	-50 000	-56 376	-41 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-38 091	-28 000
Grovsopor	-4 000	-7 325	-5 000
	-427 000	-445 347	-460 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-33 796	-55 000
Bredband	-41 000	-39 216	-41 000
	-75 000	-73 012	-96 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-80 146	-77 000
	-78 000	-80 146	-77 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Övriga förluster	0	-3 650	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 613	-15 000
Föreningskostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-103 000	-99 800	-102 000
Administration	-2 000	-1 400	-3 000
Konsultarvode	0	-36 427	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 770	-6 000
	-127 000	-161 660	-127 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-36 000	-44 000	-36 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 913	-12 000
	-48 000	-55 913	-49 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-69 000	-68 527	-69 000
Förbättringar	-100 000	-99 338	-100 000
Markanläggning	-3 000	-2 500	-3 000
Maskiner	-10 000	-7 018	-10 000
	-182 000	-177 383	-182 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 600 000 -1 528 802 -1 135 000

RÖRELSERESULTAT

56 000 130 169 522 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	524	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	51	0
Låneräntor	-45 000	-29 185	-52 000
	-45 000	-28 610	-52 000

RESULTAT

11 000 101 558 470 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se