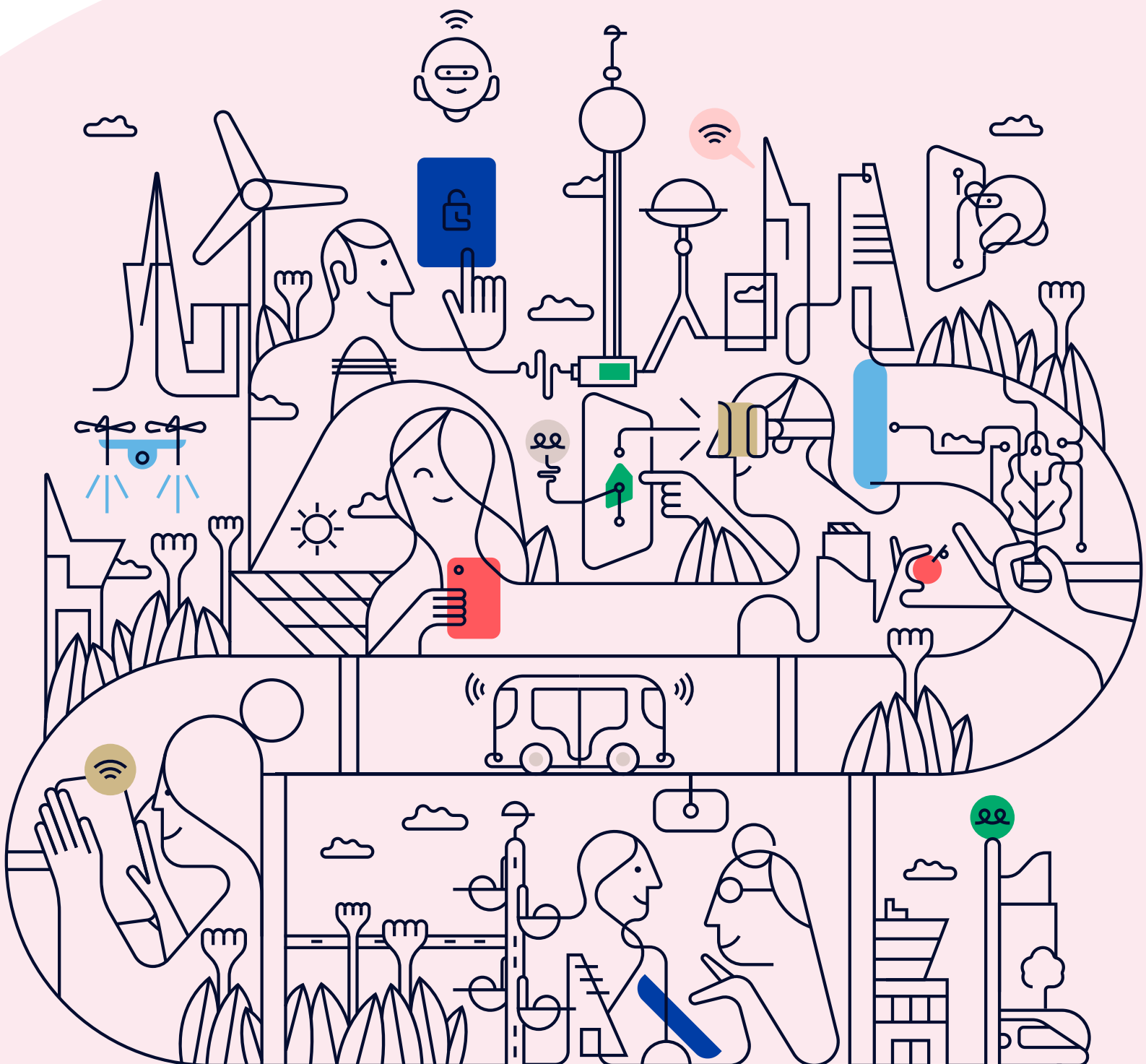




Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärmarbrink nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Marken innehas med äganderätt.

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
Camilla Hasselblad	Styrelseledamot
Emma Wendel	Styrelseledamot
Niclas Eric Conner	Styrelseledamot
Axel Dahlbäck	Styrelseledamot (avgick september 2024)

Valberedning

Linnea Månsson

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson revision
Camilla Lindstaf	Revisorsuppleant	Toresson revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

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 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Riktning av stentrappa, montering av räcke och markarbeteten på husets baksida
Installation av hjärtstartare
Beskrining och avverkning av träd
- 2023** ● Lagning av fasad vid entrén
Drönarbesiktning av tak
OVK
- 2022** ● Hissgrind reparation
Ny tvättmaskin
Elinstallation uteplats och fasad
- 2021** ● Radonmätning - Genomfördes 2020-21
Stamspoling och inspektion
Uteplats, rengöring och målning
- 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
- 2019** ● Energideklaration
Ovk
- 2018** ● Cykelställ till cykelrum
Ny tvättmaskin
- 2017** ● OVK - Genomgång av ventilation i huset
Avfuktare tvättstuga
Fukt i källaren - uppbilning av golv för att fixa läckan
Fiber. Anslutning till IP-Onlys öppna nät
Byte av fjärrvärmecentral/värmeväxlare
Avlopp bottenvåningen, relining

2016	● Service/byte av elcentral
2015	● Renovering piskbalkong Byte av Torktumlare Stamspolning
2014	● Gasledning - Bytt från gatan till fastigheten
2013-2014	● Fönsterbyte - Samtliga fönster och balkongdörrar Fasadrenovering - Tilläggsisolering och puts
2013	● Belysning i trapphus - Rörelsedetektorer installerades
2010	● Målning av trapphus - Renovering
2008-2009	● Vattenskada, piskbalkong - Försäkringsärende
2008	● Avloppsrenovering
2006-2008	● Renovering av balkonger - Fördröjning pga ombesiktning Omputsning av fasad - Fördröjning pga ombesiktning
2004	● Omläggning av tak
2003	● Renovering av tvättstuga Nyinstallation hiss
1999	● Elstambyte
1993	● Rörstambyte

Avtal med leverantörer

Brandtillsyn	Dafo brand
Hissöversyn	Hissgruppen
Undercentral	Energisparkonsult
Trappstädning	Antarctic städ
Hjärtstartare	Trygga liv

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.
- 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

2024 har varit ett positivt år för föreningen. Vi är glada att meddela att det räckte med en höjning på 10%, med start 1 januari 2024, för att generera ett plus resultat för året. Föreningen har under året genomfört en extraamortering på föreningens lån med 100 tkr, vilket innebär lägre lån/kvm för alla i huset. I takt med att reporäntan har sjunkit har vi även fått lägre lånekostnader på de lån som omförhandlats, vilket är en trend som vi tror kommer att fortsätta under 2025, då föreningen har lån med högre ränta som löper ut då. Under hösten har vi även ökat vår kapitalallokering på Handelsbanken med 100 tkr för att få lite bättre riskfri ränta än den ordinarie.

Förändringar i avtal

Tecknat nytt avtal med Stuvsta vitvaruservice för årlig genomgång tvättstuga. Tecknat nytt avtal med Trygga liv, hyra av hjärtstartare i 48 månader.

Övriga uppgifter

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. Ronden dokumenteras och vid det efterföljande mötes beslutas om åtgärder och ansvarig för genomförande.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 685 532	1 466 531	1 359 548	1 356 994
Resultat efter fin. poster	102	-49 182	-261 118	-49 726
Soliditet (%)	45	44	42	39
Yttre fond	2 269 678	2 090 089	1 936 312	1 756 723
Taxeringsvärde	59 863 000	59 863 000	59 863 000	42 694 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	734	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	93,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 815	2 902	3 204	3 871
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 756	2 842	3 138	3 791
Sparande per kvm totalyta, kr	202	177	85	182
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	38	46	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	162	145	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	32	38	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	231	230	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,64	3,45	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belänad 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	120 000	-	-	120 000
Upplåtelseavgifter	3 583 160	-	-	3 583 160
Fond, yttre underhåll	2 090 089	-	179 589	2 269 678
Balanserat resultat	-1 206 442	-49 182	-179 589	-1 435 213
Årets resultat	-49 182	49 182	102	102
Eget kapital	4 537 625	0	102	4 537 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 255 624
Årets resultat	102
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 589
Totalt	-1 435 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 435 112

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 685 532	1 466 531
Övriga rörelseintäkter	3	450	14 005
Summa rörelseintäkter		1 685 982	1 480 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-930 502	-789 943
Övriga externa kostnader	8	-101 956	-118 665
Personalkostnader	9	-65 705	-65 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 060	-390 060
Summa rörelsekostnader		-1 488 223	-1 364 371
RÖRELSERESULTAT		197 758	116 165
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 622	33 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-250 279	-199 002
Summa finansiella poster		-197 657	-165 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102	-49 182
ÅRETS RESULTAT		102	-49 182

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 722 633	8 108 109
Maskiner och inventarier	12	27 563	32 147
Summa materiella anläggningstillgångar		7 750 196	8 140 256
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 900	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 900	1 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 752 096	8 142 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 012	15 977
Övriga fordringar	14	1 510 997	1 388 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 864	36 613
Summa kortfristiga fordringar		1 566 873	1 440 935
Kassa och bank			
Kassa och bank		877 283	750 000
Summa kassa och bank		877 283	750 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 444 156	2 190 935
SUMMA TILLGÅNGAR		10 196 251	10 333 091

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 703 160	3 703 160
Fond för yttre underhåll		2 269 678	2 090 089
Summa bundet eget kapital		5 972 838	5 793 249
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 435 213	-1 206 442
Årets resultat		102	-49 182
Summa ansamlad förlust		-1 435 112	-1 255 624
SUMMA EGET KAPITAL		4 537 726	4 537 625
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 186 883
Summa långfristiga skulder		0	3 186 883
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 311 565	2 288 838
Leverantörsskulder		76 976	58 650
Skatteskulder		2 011	453
Övriga kortfristiga skulder		15 763	14 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	252 210	246 065
Summa kortfristiga skulder		5 658 525	2 608 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 196 251	10 333 091

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	197 758	116 165
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	390 060	390 060
	587 818	506 225
Erhållen ränta	52 622	33 655
Erlagd ränta	-249 235	-192 455
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	391 206	347 425
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 308	24 191
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 171	9 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 069	380 840
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-164 156	-570 544
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-164 156	-570 544
ÅRETS KASSAFLÖDE	248 913	-189 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 114 719	2 304 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 363 632	2 114 719

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 541 904	1 385 058
Hysesintäkter lokaler	102 742	57 660
Deb. fastighetsskatt	5 790	2 316
Dröjsmålsränta	0	77
Pantsättningsavgift	2 580	3 814
Överlåtelseavgift	6 018	1 838
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	25 812	15 768
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 685 532	1 466 531

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	14 005
Övriga intäkter	450	0
Summa	450	14 005

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	35 057	35 055
Hissbesiktning	2 229	1 731
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 938
Brandskydd	1 156	16 074
Gårdkostnader	2 258	5 372
Gemensamma utrymmen	380	0
Snöröjning/sandning	0	824
Serviceavtal	19 400	3 928
Förbrukningsmaterial	2 280	3 833
Summa	62 760	90 754

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	9 076	0
Trapphus/port/entr	0	3 670
Dörrar och lås/porttele	20 423	1 875
VVS	27 355	3 300
Ventilation	12 750	0
Elinstallationer	14 063	5 680
Hissar	6 928	14 881
Fasader	0	18 750
Mark/gård/utemiljö	42 243	0
Summa	132 838	48 156

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	73 559	72 721
Uppvärmning	361 243	311 866
Vatten	94 691	61 475
Sophämtning/renhållning	35 587	24 583
Grovsopor	8 495	19 289
Summa	573 575	489 934

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	86 432	86 413
Kabel-TV	8 328	9 675
Fastighetsskatt	66 570	65 012
Summa	161 330	161 100

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 233	3 274
Juridiska åtgärder	0	7 250
Inkassokostnader	1 539	463
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	19 000
Fritids och trivselkostnader	5 355	8 186
Föreningskostnader	6 463	3 723
Förvaltningsarvode enl avtal	49 943	47 936
Överlåtelsekostnad	6 018	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	1 576
Administration	2 950	14 399
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	11 020
Summa	101 956	118 665

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 705	15 703
Summa	65 705	65 703

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	250 279	199 002
Summa	250 279	199 002

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 654 985	14 654 985
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 654 985	14 654 985
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 546 876	-6 161 400
Årets avskrivning	-385 476	-385 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 932 352	-6 546 876
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 722 633	8 108 109
<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 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	365 721	365 721
Utgående anskaffningsvärde	365 721	365 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-333 574	-328 990
Avskrivningar	-4 584	-4 584
Utgående avskrivning	-338 158	-333 574
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 563	32 147

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 900	1 900
Summa	1 900	1 900

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 648	23 626
Transaktionskonto	171 466	145 606
Borgo räntekonto	1 314 883	1 219 113
Summa	1 510 997	1 388 345

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 839	0
Förutbet försäkr premier	38 025	36 613
Summa	46 864	36 613

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-04	4,30 %	932 182	1 045 794
Handelsbanken	2025-03-03	3,75 %	1 192 500	1 208 500
Handelsbanken	2025-06-01	4,66 %	1 988 758	2 009 802
Stadshypotek	2025-09-01	4,92 %	1 198 125	1 211 625
Summa			5 311 565	5 475 721
Varav kortfristig del			5 311 565	2 288 838

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 958 845 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	246	4 695
Uppl kostn el	5 871	6 576
Uppl kostnad Värme	45 578	48 838
Uppl kostn räntor	16 921	15 877
Uppl kostn vatten	15 791	12 656
Uppl kostnad Sophämtning	6 075	0
Uppl kostnad arvoden	7 211	5 545
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 266	1 742
Förutbet hyror/avgifter	152 251	150 136
Summa	252 210	246 065

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

8 783 000

2023-12-31

8 783 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stentrappan utanför källardörren har fått en uppgradering, så att den både har hela stenar samt en reling för ökad säkerhet och funktion. Föreningen har utrett samt anlitat en firma under året till trädfällning på tomten för att skapa en trevligare utemiljö runt vår uteplats samt minska risken att en trädsjukdom sprider sig till andra träd.

Underskrifter

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

Stockholm

Camilla Hasselblad
Styrelseledamot

Emma Wendel
Styrelseledamot

Niclas Eric Conner
Styrelseledamot

Ulrika Herstedt
Ordförande

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

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skärmarbrink nr 3 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 2024 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