



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2012 och 2032.
- 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

Lars Eric Marcus Forsberg	Ordförande
Anna Cecilia Agneta Artman	Ledamot
Bertil Göran Henriksson	Ledamot
Karl Christian Jesper Magnusson	Ledamot

Elin Nova Breig Lindell	Suppleant
Adam Max Leif Hillgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Erik Bryngelson	Sammankallande
-----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 2	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

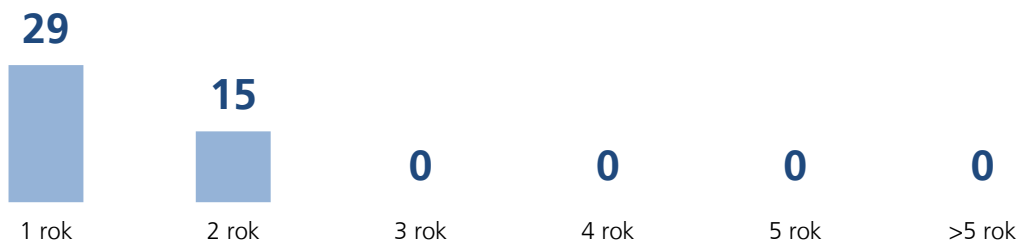
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 944 m², varav 1 799 m² utgör lägenhetsyta 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	90 m ²	20200531
Affärslokal 2	50 m ²	20201231

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 termostater på samtliga radiatorer	2014	
Dränering samt ombyggnad av entré	2014	
Byte av belysning allmänna utrymmen	2014	
Ny hiss	2013	
Renovering takterrass	2013	
Renovering affärslokaler	2013	
Radonmätning med godkända värden	2012	
OVK ventilationsåtgärder	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	Kommentar
OVK Luftsystem	2020	Myndighetsbesiktning
Balkonger	2020	Besiktning
Renovering tvättstuga, torkrum, mangelrum	2020	Uppfräschning planerad till maj.
Uppdatering av underhållsplan	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

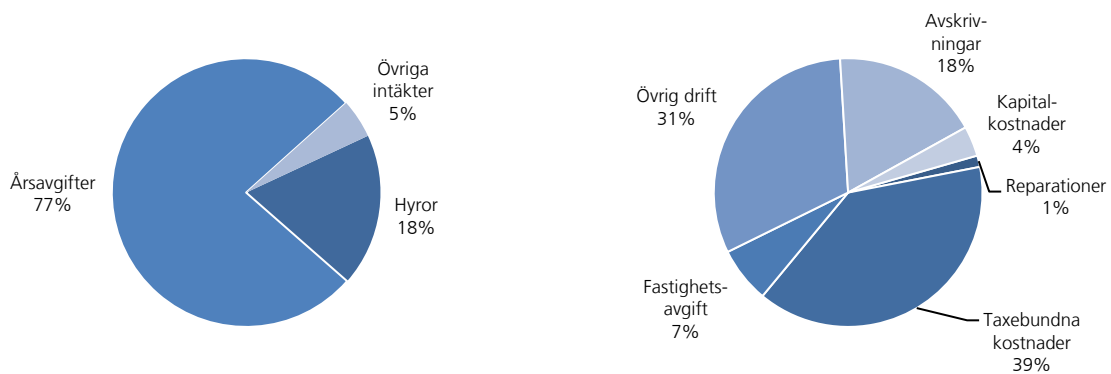
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hus-Skötsel PM AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör & IPTV	Stockholms Stadsnät
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum
Vatten, avlopp, sopkärl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

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 361 297	791 149
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 652 995	1 623 162
Finansiella intäkter	278	60
Minskning kortfristiga fordringar	7 416	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	68 927
	1 660 689	1 692 149
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	887 528	925 316
Finansiella kostnader	40 475	51 233
Ökning av kortfristiga fordringar	0	23 108
Minskning av långfristiga skulder	71 276	122 344
Minskning av kortfristiga skulder	6 265	0
	1 005 544	1 122 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 016 443	1 361 297
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	655 145	570 149

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har flera avtal ingåtts för att se till att fastigheten är i fint skick.

Bland annat för renovering av tvättstugan.

Avtal för snöröjning vid fastigheten samt för parkeringen.

Slamsugning av pumpgropen har genomförts.

En cykelrensning har genomförts för att skapa mer utrymme i cykelställen.

En inventering över fastighetens nycklar och lås har genomförts.

Nytt serviceavtal för hiss har upprättats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	693	693	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 805	1 760	1 768	1 707
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 406	2 445	2 513	2 579
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	168	172	152	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	26	27	24
Soliditet (%)	34	28	22	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	524	445	57	-239
Nettoomsättning (tkr)	1 653	1 616	1 550	1 540

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	1 212 766	361 313	0	851 453
S:a bundet eget kapital	2 034 616	361 313	0	1 673 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-231 831	-361 313	445 255	-315 773
Årets resultat	523 850	523 850	-445 255	445 255
S:a fritt eget kapital	292 019	162 537	0	129 482
S:a eget kapital	2 326 635	523 850	0	1 802 785

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	523 850
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	129 482
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 313
summa balanserat resultat	292 019

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	292 019
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 652 995	1 616 484
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 678
Summa rörelseintäkter		1 652 995	1 623 162
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-716 225	-764 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 212	-114 620
Personalkostnader	Not 6	-33 091	-45 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 420	-201 418
Summa rörelsekostnader		-1 088 948	-1 126 734
RÖRELSERESULTAT		564 047	496 428
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		278	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 475	-51 233
Summa finansiella poster		-40 197	-51 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		523 850	445 255
ÅRETS RESULTAT		523 850	445 255

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 860 239	5 052 302
Maskiner	Not 9	16 375	25 732
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 876 615	5 078 034
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 879 415	5 080 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 329	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 041 631	1 396 230
Summa kortfristiga fordringar		2 043 960	1 396 230
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 043 960	1 396 230
SUMMA TILLGÅNGAR		6 923 374	6 477 065

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		250	250
Medlemsinsatser		821 600	821 600
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 212 766	851 453
Summa bundet eget kapital		2 034 616	1 673 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-231 831	-315 773
Årets resultat		523 850	445 255
Summa fritt eget kapital		292 019	129 482
SUMMA EGET KAPITAL		2 326 635	1 802 785
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 432 750	1 337 257
Summa långfristiga skulder		2 432 750	1 337 257
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 894 878	3 061 647
Leverantörsskulder		71 962	80 240
Skatteskulder		12 965	4 858
Övriga skulder		0	21 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	184 184	168 781
Summa kortfristiga skulder		2 163 989	3 337 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 923 374	6 477 065

Noter

Belopp anges i 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.

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

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	20 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

	2019	2018
Årsavgifter	1 271 311	1 246 373
Hyror lokaler	261 758	255 135
Hyror parkering	42 433	37 600
Kabel-TV intäkter	77 400	77 400
Öresutjämning	94	-25
	1 652 995	1 616 484

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	0	6 678
		0	6 678

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 876	45 876
	Städning entreprenad	32 247	31 491
	Hissbesiktning	2 455	2 365
	Myndighetstillsyn	0	11 125
	Garage	726	375
	Gård	153	0
	Serviceavtal	5 913	4 444
	Förbrukningsmateriel	3 589	0
	Teleport/hissanläggning	742	0
		91 702	95 676
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 097
	VVS	4 475	5 063
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 529
	Hiss	10 934	1 922
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 063
		15 409	21 674
	Taxebundna kostnader		
	El	42 357	41 670
	Värme	327 327	335 101
	Vatten	40 759	48 101
	Sophämtning/renhållning	26 806	24 513
	Grovsopor	3 889	14 011
		441 138	463 396
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 222	45 218
	Kabel-TV	0	27 451
	Bredband	39 216	39 216
		91 438	111 885
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 538	72 068
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	716 225	764 699

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	451
	Revisionsarvode extern revisor	13 913	13 913
	Föreningskostnader	406	388
	Förvaltningsarvode	96 184	93 253
	Administration	2 606	1 125
	Konsultarvode	19 513	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		138 212	114 620

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	35 000
	Kostnadsersättningar	237	0
	Sociala kostnader	7 854	10 997
		33 091	45 997

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	68 527	68 527
	Förbättringar	121 036	121 034
	Markanläggning	2 500	2 500
	Maskiner	9 357	9 357
		201 420	201 418

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 903 367	-4 711 306
	Årets avskrivningar enligt plan	-192 063	-192 061
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 095 430	-4 903 367
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 860 239	5 052 302
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	409 000	409 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 813 000	16 463 000
	Taxeringsvärde mark	23 182 000	15 461 000
		41 995 000	31 924 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	30 600 000
	Lokaler	1 595 000	1 324 000
		41 995 000	31 924 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-121 935	-112 578
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 357	-9 357
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-131 292	-121 935
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 375	25 732

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	3 650	3 650
	Skattekonto	8 171	29 668
	Skattefordran	4 858	0
	Klientmedel hos SBC	2 016 443	1 361 297
	Fordringar kreditfakturor	1 615	1 615
	Kortfristiga lånefordringar	6 894	0
		2 041 631	1 396 230

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	851 453	794 041
	Reservering enligt stadgar	361 313	361 313
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-303 901
	Vid årets slut	1 212 766	851 453

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,640 %	600 000	600 000	2022-06-28
SEB	0,790 %	870 000	870 000	2022-06-28
Swedbank	1,360 %	521 591	548 777	2020-02-28
SEB	0,640 %	994 750	1 026 750	2022-06-28
SEB	1,100 %	1 041 287	1 053 377	2020-09-28
SEB	1,100 %	300 000	300 000	2020-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 327 628	4 398 904	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 894 878	-3 061 647	
		2 432 750	1 337 257	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 034 068 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 735 000	5 735 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	1 223	1 988
Avgifter och hyror	182 961	166 793
	184 184	168 781

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen avser upprätta skriftliga avtal för P-platserna.

Styrelsen avser att upprätta en förteckning över samtliga lägenheter som är ändamål för 2: handsuthyrning.

Styrelsen avser upprätta en ny uppdaterad förteckning över källar/vindsförråd.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 3 / 5 2020



Lars Eric Marcus Forsberg
Ordförande



Bertil Göran Henriksson
Ledamot

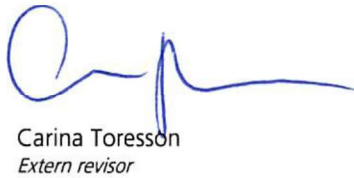


Anna Cecilia Agneta Artman
Ledamot



Karl Christian Jesper Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



Carina Toresson
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 2019 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 revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 271 000	1 271 311	1 246 000
Hyror lokaler	260 000	261 758	255 000
Hyror parkering	40 000	42 433	38 000
Kabel-TV intäkter	77 000	77 400	77 000
Öresutjämning	0	94	0
	1 648 000	1 652 995	1 616 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-47 000	-45 876	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-33 000	-32 247	-33 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 455	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Garage	-1 000	-726	-1 000
Gård	-1 000	-153	-2 000
Serviceavtal	-5 000	-5 913	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 589	-1 000
Teleport/hissanläggning	0	-742	0
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
	-104 000	-91 702	-97 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-73 000	0	-81 000
Tvättstuga	81 000	0	0
VVS	0	-4 475	0
Hiss	0	-10 934	0
Balkonger/altaner	10 000	0	0
	18 000	-15 409	-81 000
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-42 357	-37 000
Värme	-349 000	-327 327	-309 000
Vatten	-49 000	-40 759	-46 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-26 806	-25 000
Grovsopor	-15 000	-3 889	-14 000
	-483 000	-441 138	-431 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-52 222	-48 000
Kabel-TV	-29 000	0	-60 000
Bredband	-41 000	-39 216	-11 000
	-118 000	-91 438	-119 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-76 577	-76 538	-73 000
	-76 577	-76 538	-73 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 913	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	-1 000
Förvaltningsarvode	-98 000	-96 184	-103 000
Administration	-2 000	-2 606	-3 000
Konsultarvode	0	-19 513	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 590	-5 400
	-123 000	-138 212	-126 400

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-25 000	-35 000
Bilersättning skattefri	0	-237	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-7 854	-11 000
	-48 000	-33 091	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-69 000	-68 527	-68 500
Förbättringar	-122 000	-121 036	-121 000
Markanläggning	-3 000	-2 500	-2 500
Maskiner	-10 000	-9 357	-10 000
	-204 000	-201 420	-202 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 138 577	-1 088 948	-1 175 400
RÖRELSERESULTAT	509 423	564 047	440 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	278	0
Låneräntor	-52 000	-40 473	-52 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-52 000	-40 197	-52 000
RESULTAT	457 423	523 850	388 600

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE