



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brobyggaren 3



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.

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.

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 Brobyggaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1989-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15 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

Rebecca Louise Manhem	Ledamot
Anna Markova	Ledamot
Hans Rundström	Ledamot
Fredrik Skaaret	Ledamot
Mikael Harry Vilenius	Ledamot

Kerstin Camilla Fjällberg	Suppleant
Carl Erik Rosén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ida-Maria Knifh	Ordinarie Intern
Ingegerd Kristina Nylander	Suppleant Intern

Valberedning

Britt-Marie Kristina Pettersson	
Adéle Karin Wikland	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-30.

Andelstal

Föreningen tillämpar olika beräkningsgrunder för andel kapital och andel avgift. Differensen mellan andelstalen är dock marginella.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BROBYGGAREN 3	1998	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 - 1932 och består av 1 flerbostadshus.

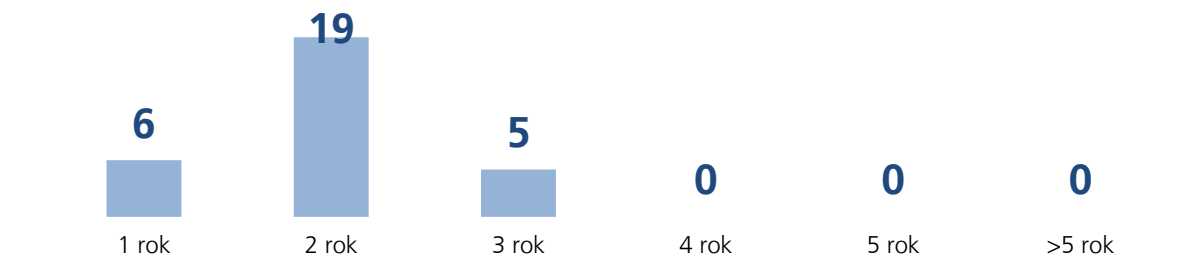
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 400 m², varav 1 941 m² utgör lägenhetsyta och 459 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor Städ och service	15 m ²	
Service marin utrustning	354 m ²	
Barnboks förlag	51 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Tvättstuga

Källarförråd (för styrelsehandlingar
samt div. material för snöröjning
och trädgårdsskötsel)

Soprum

Vind

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trappa till gård	2020	Nytt tätskikt
Bättringsmålning trapphus	2019	Vart tredje år
OVK åtgärder (ventilation)	2019	Installation av fönsterventiler i lägenheter och mekanisk ventilation i kontorslokal
Spolning av avlopp och VVS kontroll	2019	Lägenheter och lokaler
Förbättrat brandskydd	2018	Brandvarnare och eldsläckare i trapphus, källare och på vind
Renovering (ommålning) lgh 504	2018	
Ny tvättmaskin och torktumlare	2017	
Justering av avlopp i källare	2017	
Anläggning av rullstolsramp vid källaringång + renovering av övrig mark vid ingången	2016	
Åtgärdande av avloppsledningar källare	2016	
Ny fjärrvärmeanläggning	2016	
Förbättring av möjligheterna till rengöring av balkongglas	2016	
Ommålning samtliga fönster samt dörrar till soprum och källarentré	2016	
Ommålning av tak	2015	
Renovering av badrum hyreslgh 204	2015	
Utbyte av spis och kyl-frys i hyreslgh 204	2015	
Installation av ny tvättmaskin i tvättstugan	2014	
Installation av nya portar (utformning enligt fastighetens ursprungsritning)	2014	
Delrenovering av hyreslgh 504 (köksluckor)	2014	
Uppgradering av bredbandsuppkoppling (finansierat genom tillägg på årsavgifterna)	2014	
Besiktning av samtliga VA-anläggningar i fastigheten	2014	
Sotning av rökgångar, inkl inspektion (utan anmärkning)	2014	
Belysningsstyrning trapphus	2013	
Målning av trapphus	2013	
Modernisering av hiss	2013	
Inspektion (video) av rökgångar, utan anmärkning	2013	
Installation av hängrännor + värmekablar, mot gården	2013	
Utbyte till säkerhetsdörrar	2012	
Högtrycksspolning av avloppsstammar	2012	
Delrenovering av hyreslägenhet 504	2012	
Installation av värmekablar i hängrännor och stuprör mot gatan	2011	
Reparation av smärre skador på fasad	2011	
Utbyte och injustering av termostatventiler på element	2010	
Installation av hängrännor på kungsbalkonger mot gatan	2010	
Ommålning soprum och groventré	2008	
Renovering fjärrvärme	2008	
Renovering av hyreslägenhet (204)	2008	

Nytt styrsystem hiss	2005
Högtrycksspolning av avloppsledning	2003
Renovering och målning av fasad	2003
Ommålning av tak	2000
Ommålning fönster	1999
Rörstambyte	1987
Elstambyte	1987

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av fasad främst vid kungsbalkongerna	2021	Kontrollerades 2020
Åtgärda buller från tvättstuga	2021	Buller överskrider riktvärden. Golv förstärkning, fjädrar omflyttning av maskiner
Tvättstuga, nytt golv och golvbrunn	2021	Troligen också väggar. Görs samtidigt med buller åtgärd tvättstuga
Renovering av gården	2021	Grund och trapprenovering i samband med att stadens parkförvaltning renoverar gården
Renovering hyreslägenhet 605	2021	Målning- osäker starttidpunkt
Renovering hyreslägenhet 204	2022	Målning
Bättringsmålning trapphus	2022	Vart tredje år
Utbyte hisslinor	2022	Tidpunkt beror på bedömningar vid besiktning
Tvättstuga, nya maskiner	2022/2026	Baserat på 10 års livslängd (4 maskiner), 2022-2026
Högtrycksspolning av avlopp	2024	Vart femte år
Fasadrenovering	2025	Tidpunkten kan bli senare, beroende på fasadens tillstånd. Reparation av fasad vid kungsbalkonger planerat att utföras 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV- och Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Västermalms Hisservice

Föreningens ekonomi

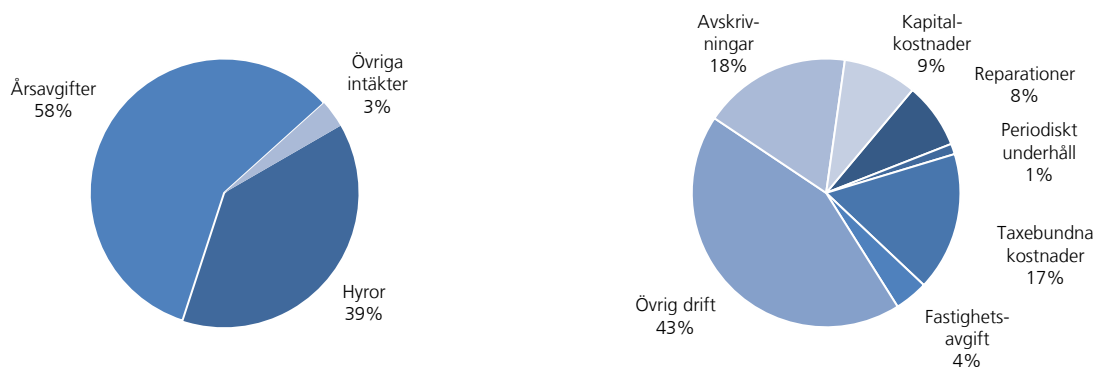
Rörelseresultatet är, liksom flertalet tidigare år, negativt. I resultatet ingår dock avskrivningar som inte är en reell utgift för föreningen. Styrelsen styr därför föreningens ekonomi efter kassaflöde. Uppdraget är att säkerställa att det finns ett kassaflöde som långsiktigt täcker löpande kostnader och nödvändigt underhåll. Under året har resultatet tyngts av att vi har haft extraordinära kostnader i form av juridisk rådgivning från SBC. Den juridiska rådgivningen avser formalia för ombildning av lägenhet samt även framförallt förhandlingshjälp vid en konflikt med en hyresgäst. Även konsultkostnader i form av mäklararvode för försäljning av ombildad lägenhet har tyngt resultatet. De taxebundna kostnaderna, främst uppvärmning, vilka är föreningens största kostnader, har i stort sett varit oförändrade jämfört med tidigare år.

Under året har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt och sålts. Detta har medfört att samtliga föreningens lån har amorterats till fullo och föreningen nu är skuldfri. Denna försäljning är inget som påverkat föreningens resultat men det har förstärkt föreningens balansräkning. Föreningens likviditet är mycket stark. Något behov att höja avgifterna inom överskådlig tid föreligger inte.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 399 241	1 435 847
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 400 632	1 501 099
Finansiella intäkter	206	154
Medlemsinsatser	10 660 000	0
Balkongfond	19 296	17 640
Ökning av kortfristiga skulder	41 954	29 479
	12 122 088	1 548 373
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 523 228	1 455 120
Finansiella kostnader	184 750	129 859
Ökning av kortfristiga fordringar	5 585	0
Minskning av långfristiga skulder	7 850 000	0
	9 563 563	1 584 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 957 765	1 399 241
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 558 525	-36 606

*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 1 429 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

Besiktning utfördes av sprickor och sättningar i fastigheten. Sammanfattningsvis bedöms fastigheten vara i bra skick med en stabil grund utan några sättningar eller alvarliga sprickor.

Under besiktningen upptäcktes dock mindre sprickor och färgsläpp på fastighetens fasad. Flertalet av de sprickor som upptäcktes är mindre ytsprickor som inte behöver åtgärdas nu. Det finns dock större sprickor och skador främst vid kungsbalkongerna som behöver åtgärdas. Fasadreparationen är planerad till våren 2021.

Ljudnivån från tvättstugan uppfattades som störande. Styrelsen beställde därför en ljudbesiktning som gjorts av ett professionellt företag.

Slutsatsen är att ljudnivån överstiger fastställda gränsvärden och är hälsofarlig. Det gäller speciellt lågfrekventa ljud som fortplantar sig i stommen flera våningar. Dessa ljud uppfattas inte av alla personer men är mycket störande för andra.

Föreningen har krav på sig att åtgärda ljudproblemet. Experter har anlåtits för att ta fram ombyggnadsförslag. Planen är att genomföra nödvändiga förändringar i tvättstugan under 2021.

En tvist med hyresgäst i lägenhet 605 uppstod under hösten 2019. Förlikningsförhandlingar under våren 2020 misslyckades och föreningen stämde därför hyresgästen till tingsrätten i juni 2020. Inledande förhandlingar skedde under hösten 2020 och huvudförhandling bokades i april 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	453	463	463	463
Hyror/m ² hyresrättsyta	898	958	944	932
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	4 642	4 642	4 642
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	94	98	98	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	11	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	54	60	75
Soliditet (%)	99	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-679	-456	-148	-18
Nettoomsättning (tkr)	1 397	1 505	1 502	1 438

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 941 m² bostäder och 459 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	17 637 608	969 462	0	16 668 146
Upplåtelseavgifter	11 192 347	9 690 538	0	1 501 809
Fond för yttre underhåll	498 509	251 985	-379 346	625 870
Balkongfond	82 506	19 296	0	63 210
S:a bundet eget kapital	29 410 970	10 931 281	-379 346	18 859 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 390 153	-251 985	-76 157	-2 062 011
Årets resultat	-678 918	-678 918	455 503	-455 503
S:a ansamlad förlust	-3 069 071	-930 903	379 346	-2 517 514
S:a eget kapital	26 341 899	10 000 378	0	16 341 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-678 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 138 168
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 985
summa balanserat resultat	-3 069 071

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

25 253
-3 043 818

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 397 233	1 504 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 399	-3 792
Summa rörelseintäkter		1 400 632	1 501 099
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-952 449	-1 240 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-546 243	-190 496
Personalkostnader	Not 6	-24 536	-24 499
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-371 778	-371 778
Summa rörelsekostnader		-1 895 006	-1 826 898
RÖRELSERESULTAT		-494 374	-325 798
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 750	-129 859
Summa finansiella poster		-184 544	-129 705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-678 918	-455 503
ÅRETS RESULTAT		-678 918	-455 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 22 720 120	23 077 004
Inventarier	Not 9 27 732	42 626
Summa materiella anläggningstillgångar	22 747 852	23 119 630
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 750 652	23 122 430
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 971 743	1 403 622
Summa kortfristiga fordringar	3 971 743	1 403 622
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	4 012
Summa kassa och bank	0	4 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 971 743	1 407 634
SUMMA TILLGÅNGAR	26 722 396	24 530 064

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 829 955	18 169 955
Fond för yttre underhåll	Not 12	498 509	625 870
Balkongfond		82 506	63 210
Summa bundet eget kapital		29 410 970	18 859 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 390 153	-2 062 011
Årets resultat		-678 918	-455 503
Summa fritt eget kapital		-3 069 071	-2 517 514
SUMMA EGET KAPITAL		26 341 899	16 341 521
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 850 000
Leverantörsskulder		116 699	74 984
Skatteskulder		19 042	11 894
Övriga skulder		49 579	39 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	195 176	211 683
Summa kortfristiga skulder		380 497	6 188 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 722 396	24 530 064

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.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	20 år	20 år
Yttre anläggning	15 år	15 år
Balkonger/terrasser	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	816 815	782 512
Hyror bostäder	185 208	320 126
Hyror lokaler momspliktiga	352 022	359 063
Bredbandsintäkter	40 843	39 624
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	3 578
Öresutjämning	-19	-11
	1 397 233	1 504 891

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	3 399	-3 792
	3 399	-3 792

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 248	16 827
	Snöröjning/sandning	0	12 025
	Städning entreprenad	45 743	44 687
	Städning enligt beställning	39 172	13 963
	Sotning	9 545	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 209
	Hissbesiktning	1 836	1 722
	Myndighetstillsyn	1 800	5 048
	Gemensamma utrymmen	0	1 577
	Sophantering	9 620	0
	Serviceavtal	41 959	34 380
	Förbrukningsmateriel	2 519	4 509
	Brandskydd	0	5 352
		163 442	144 298
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	9 600
	Brf Lägenheter	23 312	0
	Lokaler	0	5 080
	Tvättstuga	41 326	3 518
	Sophantering/återvinning	3 127	0
	Entré/trapphus	47 451	0
	Lås	7 536	1 555
	VVS	19 655	83 475
	Värmeanläggning/undercentral	8 297	0
	Elinstallationer	5 224	17 937
	Hiss	9 346	3 063
	Tak	0	5 556
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 474
		165 273	140 258
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	36 000
	Entré/trapphus	0	21 284
	VVS	0	42 809
	Ventilation	0	279 346
	Mark/gård/utemiljö	25 253	0
		25 253	379 440
	Taxebundna kostnader		
	El	28 552	31 599
	Värme	225 210	234 099
	Vatten	46 589	37 246
	Sophämtning/renhållning	42 836	29 597
	Grovsopor	4 928	5 481
		348 115	338 021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 042	51 595
	Kabel-TV	109 504	105 253
		167 546	156 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 820	81 260
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	952 449	1 240 125

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	272 245	72 514
	Föreningskostnader	1 191	7 069
	Styrelseomkostnader	10 818	0
	Fritids- och trivselkostnader	776	2 686
	Förvaltningsarvode	76 987	75 817
	Administration	7 459	9 903
	Korttidsinventarier	0	6 890
	Konsultarvode	171 180	10 141
	Tidningar facklitteratur	446	446
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		546 243	190 496
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	4 536	4 499
		24 536	24 499
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	247 355	247 355
	Förbättringar	109 529	109 529
	Inventarier	14 894	14 894
		371 778	371 778

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 470 980	28 470 980
	Utgående anskaffningsvärde	28 470 980	28 470 980
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 393 976	-5 037 092
	Årets avskrivningar enligt plan	-356 884	-356 884
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 750 860	-5 393 976
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 720 120	23 077 004
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 428 200	2 428 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 896 000	28 896 000
	Taxeringsvärde mark	55 099 000	55 099 000
		83 995 000	83 995 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	3 995 000	3 995 000
		83 995 000	83 995 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 469	74 469
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 469	74 469
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 843	-16 949
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 894	-14 894
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 737	-31 843
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 732	42 626
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 978	8 393
	Klientmedel hos SBC	3 957 765	1 395 229
		3 971 743	1 403 622

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	625 870	594 505
	Reservering enligt stadgar	251 985	251 985
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-379 346	-220 620
	Vid årets slut	498 509	625 870

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	- %	-	1 000 000	Löst
	Swedbank	- %	-	1 500 000	Löst
	Swedbank	- %	-	850 000	Löst
	Swedbank	- %	-	2 000 000	Löst
	Swedbank	- %	-	1 000 000	Löst
	Swedbank	- %	-	1 500 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		-	7 850 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-	-5 850 000	
			-	2 000 000	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 616 000	12 616 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Ränta	0	20 770
	Avgifter och hyror	168 892	113 034
	Försäkring	0	51 595
		195 176	211 683

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I februari 2021 nåddes en förlikning med hyresgästen i 605. Förlikningen innebär att hyresgästen avflyttar senast 1 augusti 2021 och att lägenheten återgår till föreningen. Villkoret för förlikning är att vardera parten står för sina rättegångskostnader och att parternas samtliga mellanhavanden slutligt är reglerade. Föreningens rättsskydd bör täcka merparten av föreningens kostnader. Den återlämnade lägenheten måste saneras och delvis renoveras innan den kan ombildas och säljas som bostadsrätt.

Styrelsens underskrifter

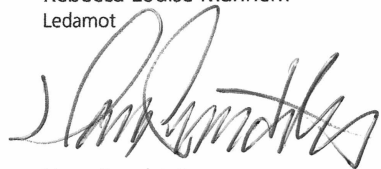
STOCKHOLM den 24, 3 2021



Rebecca Louise Manhem
Ledamot



Anna Markova
Ledamot



Hans Rundström
Ledamot



Fredrik Skaaret
Ledamot



Mikael Harry Vilenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26, 3 2021



Ida-Marla Kniff
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vid granskning av räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 3 för perioden 1 januari 2020 till 31 december 2020 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och det kvarstående värdet på banken har kontrollerats. Några skäl till att anmärka på förvaltning har jag inte funnit. Därför föreslår jag att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm, 26 mars 2021



Ida-Maria Knifh

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