

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Skolmästaren 14

769614-2939

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 6.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 7.....	BALANSRÄKNING
Sidan 9.....	NOTER
Sidan 12.....	UNDERSKRIFTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastighet

Brf Skolmästaren 14 registrerades hos Bolagsverket den 25 april 2006. Föreningen förvärvade 2011-06-16 samtliga aktier i Fastighetsbolaget Stockholm Skolmästaren 14 AB. Tomträätten till fastigheten kv. Skolmästaren 14 transporterades därefter från dotterbolaget till bostadsrättsföreningen. 2011-07-01 registrerades tomträättsinnehavet och 2011-10-28 såldes samtliga aktier i dotterbolaget till J.I.L.-Bolagen Jan Jonasson AB för en köpeskilling om 50 000 kr. I samband med avyttringen skrevs byggnaden upp med 12 500 000 kr och aktier i dotterbolag skrevs ned i motsvarande grad.

Fastighetens taxeringsvärde är 15 231 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 7 009 000 kronor.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Förutvarande avtal löpte ut 2019-03-31. Tomträttssavgälden ökar successivt under 5 år till 106 200 kronor. Nästa omförhandling sker 2029-03-31.

Lägenheter och lokaler

I byggnaden finns 12 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, med en total yta om 618 kvm samt 5 garage. Föreningen hyr ut plats på taket för mobilmaster till Net4Mobility HB. Bolaget ägs gemensamt av Tele2 och Telenor.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Förvaltning

Firman tecknas av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna. Ett avtal gällande service och tillsyn av värmeväxlaren samt ett "nödnummer" att ringa vid behov har tecknats med Drifta AB.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie stämma hölls 2019-06-17.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Jonas Samuelsson	Ordförande
Karl Bäckstedt	Ledamot
Jonas Poulsen	Ledamot
Aritz Soloeta	Suppleant
Oskar Samuelsson	Suppleant

Till revisor valdes: Sebastian Bjernalt

Huvudfokus under 2019 var att förbereda den kommande renoveringen av fönster, balkonger, fasad och tak. En rambeskrivning av renoveringen upprättades av extern konsult, varpå upphandling av totalentreprenaden genomfördes. Både rambeskrivningen och upphandlingen utfördes av extern konsult. Anbudsvinnaren kontrakterades för att påbörja renoveringen i januari 2020, med förväntat avslut runt halvårsskiftet.

Styrelsen fick under det gångna året löfte av banken att utöka befintliga lån i föreningen med syfte att delfinansiera renoveringen. De utökade lånen kommer att medföra en avgiftshöjning för bostadsrättsinnehavarna under 2020. Styrelsen beslutade även under 2019 att fortsätta med den tidigare fastställda planen att årligen höja avgiften med tre procent, i syfte att få täckning för den höjda tomträttsavgälden. Motsvarande höjning av avgiften förväntas ske årligen till dess att upptrappning av tomträttsavgälden har genomförts fullständigt, vilket inträffar år 2025.

Styrelsen anordnade en städdag under året där trädgårdsarbete genomfördes tillsammans med rensning och städning av cykelförråd.

MEDLEMSINFORMATION

Två lägenheter har under året överlåtits. Fyra medlemmar har lämnat föreningen och tre medlemmar har tillkommit. Antal medlemmar uppgick vid årets början till 15 personer och vid årets slut till 14 personer.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt (tkr)	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	609	596	588	590
Resultat efter finansiella poster	-302	76	67	10
Soliditet (%)	73	74	74	73
Årsavgift kr/kvm boyta	778	756	743	743
Belåning kr/kvm boyta	7 524	7 524	7 524	7 524

Årets underskott i resultat efter finansiella poster är nästan uteslutande hänförligt till kostnader för upprättande av förfrågningsunderlag och upphandling av 2020 års renoveringsarbeten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 764 752	201 642	-611 017	76 041	13 431 418
Reservering fond för yttre underhåll		29 778	-29 778		
Balanseras i ny räkning			76 041	-76 041	
Årets resultat				-302 387	-302 387
Belopp vid årets utgång	13 764 752	231 420	-564 754	-302 387	13 129 031

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-564 754
Årets resultat	-302 387
Totalt	-867 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	29 778
Balanseras i ny räkning	-896 919
Totalt	-867 141

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	609 452	595 806
Övriga intäkter		10	0
Summa rörelseintäkter		609 462	595 806
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-649 530	-272 593
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 162	-78 102
Personalkostnader	Not 4	-14 139	-14 141
Avskrivningar	Not 5	-97 324	-97 324
Övriga kostnader		-5 260	0
Summa Rörelsekostnader		-846 415	-462 160
Rörelseresultat		-236 953	133 646
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 6	1 766	1 870
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-67 200	-59 475
Summa Finansiella poster		-65 434	-57 605
Resultat efter finansiella poster		-302 387	76 041
Årets Resultat		-302 387	76 041

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 8	16 971 303	17 065 293
Inventarier och verktyg	Not 9	48 932	52 266
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 020 235	17 117 559
Summa Anläggningstillgångar		17 020 235	17 117 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifter och hyror		93 566	8 678
Skattefordringar		8	1 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 130	19 812
Summa Kortfristiga fordringar		123 704	30 161
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank	Not 11	871 722	1 069 411
Summa Kassa och Bank		871 722	1 069 411
Summa Omsättningstillgångar		995 426	1 099 572
Summa Tillgångar		18 015 661	18 217 131

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 764 752	13 764 752
Fond för yttre underhåll	231 420	201 642
<i>Summa bundet eget kapital</i>	13 996 172	13 966 394
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-564 754	-611 017
Årets resultat	-302 387	76 041
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-867 141	-534 976
Summa eget kapital	13 129 031	13 431 418
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 650 000	2 915 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 650 000	2 915 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	29 510	28 791
Skatteskulder	1 019	0
Övriga skulder	1 993	0
Kortfristig del av långfristiga skulder	Not 12 0	1 735 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 204 108	106 922
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 971 630	1 870 713
Summa Eget kapital och skulder	18 015 661	18 217 131

NOTER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnader: 0,5 %

Byggnadsförbättringar: 2 %

Inventarier & Verktyg: 5 %

Avsättning till Fond för yttre underhåll sker i enlighet med antagen underhållsplan.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	481 024	467 296
Lokalhyror	66 416	66 416
Garagehyror	59 221	61 184
Pantsättningsavgifter	465	910
Överlåtelseavgifter	2 326	0
Summa nettoomsättning	609 452	595 806
Not 2 Fastighetskostnader		
El	-20 093	-15 842
Fjärrvärme	-161 875	-165 500
Snöröjning	-5 278	-6 873
Vatten & avlopp	-22 410	-22 086
Sophämtning	-10 958	-6 218
Reparationer och underhåll fastighet	-14 924	-9 802
Lokaltillbehör	0	-472
Lokalvård	-9 600	0
Tomträttsavgäld	-63 875	-45 800
Planerat underhåll	-340 517	0
Summa fastighetskostnader	-649 530	-272 593
Not 3 Övriga externa kostnader		
Porto	-306	-84
Fastighetsförsäkring	-25 672	-24 322
Medlemsavgift branschorganisation	-3 930	-3 850
Övriga förvaltningskostnader	0	-980
Redovisningstjänster	-23 896	-23 365
Bankkostnader	-1 524	-1 512
Konsultarvoden	0	-369
Fastighetsavgift	-16 524	-15 780
Fastighetsskatt	-8 310	-7 840
Summa övriga externa kostnader	-80 162	-78 102

NOTER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	-9 999	-10 000
Revisionsarvode	-999	-999
Sociala avgifter	-3 141	-3 142
Summa personalkostnader	-14 139	-14 141
Not 5 Avskrivningar		
Byggnad	-93 990	-93 990
Inventarier och verktyg	-3 334	-3 334
Summa avskrivningar	-97 324	-97 324
Not 6 Ränteintäkter och liknande poster		
Sparkonto SBAB	1 763	1 870
Skattekonto	3	0
Summa ränteintäkter och liknande poster	1 766	1 870
Not 7 Räntekostnader och liknande poster		
Långfristiga skulder	-67 163	-59 444
Skattekonto	-37	-31
Summa räntekostnader och liknande poster	-67 200	-59 475
	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnad och mark		
Taxeringsvärde byggnad	8 222 000	6 223 000
Taxeringsvärde mark	7 009 000	5 161 000
Summa byggnad och mark	15 231 000	11 384 000
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	<i>17 782 918</i>	<i>17 782 918</i>
Värde nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>17 782 918</i>	<i>17 782 918</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-717 625</i>	<i>-623 635</i>
Årets avskrivningar	-93 990	-93 990
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-811 615</i>	<i>-717 625</i>
Bokfört värde	16 971 303	17 065 293
Not 9 Inventarier och verktyg		
<i>Ingående Anskaffningsvärde</i>	<i>66 686</i>	<i>66 686</i>
Värde nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>66 686</i>	<i>66 686</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-14 420</i>	<i>-11 086</i>
Årets avskrivningar	-3 334	-3 334
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-17 754</i>	<i>-14 420</i>
Bokfört värde	48 932	52 266

NOTER

	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	17 475	11 450
Fastighetsförsäkring	8 655	8 362
Övriga kostnader	4 000	0
Summa förutbet. kostn. och uppl. int.	30 130	19 812
Not 11 Kassa och bank		
Transaktionskonto Swedbank	356 409	555 862
Placeringskonto Swedbank	61	61
Placeringskonto SBAB	515 252	513 488
Summa kassa och bank	871 722	1 069 411
Not 12 Skulder som avser flera poster i balansräkningen		
Swedbank, förfalldatum 2021-04-23, ränta 1,73 %	1 735 000	1 735 000
Swedbank, förfalldatum 2019-02-25, ränta 0,92 %	0	1 735 000
Swedbank, 3-månaders	1 735 000	0
Swedbank, 3-månaders	1 180 000	1 180 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	4 650 000	4 650 000
Ingen kortfristig del av långfristig skuld fanns vid årets slut.		
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	5 200 000	5 200 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	5 200 000	5 200 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	31 086	23 551
Upplupna styrelsearvoden	10 000	10 000
Upplupna revisionsarvoden	999	999
Beräknade upplupna sociala avgifter	3 143	3 143
Upplupna räntekostnader	4 326	3 646
Förutbetalda avgifter och hyror	154 554	65 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 108	106 922

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2020 inleddes renovering av fönster, balkonger, fasad och tak.