

Årsredovisning
för
Brf Skolmästaren 12
769606-0560

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Skolmästaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.
Marken innehavs med tomträtt. Avtalet löper till 2029-03-31.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Styrelse

Styrelse har följande samansättning.

Erik Sundfelt	Ledamot ordförande
Fredrik Isaksson	Ledamot
Erica Buck	Ledamot
Yanina Leiva	Ledamot
Banna Kidane	Suppleant

Revisor

Ricardo Olivares	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 stycken protokollförda möten inklusive föreningsstämmor. Dessa möten har i huvudsak avhandlat aktuella frågor gällande fastighetens väl samt frågor avseende ekonomisk förvaltning och förvaltningen i allmänhet.

Förvaltning

Den kamerala förvaltningen har skötts av Asp & Berglund AB på uppdrag av styrelsen. Under året har ett arbete pågått för att byta förvaltare då Anders Asp på Asp & Berglund AB börjar avveckla sin verksamhet. Efter att ha tagit in flera offerter beslutade styrelsen under hösten att låta Fastighetsägarna Service ta över kamerala förvaltningen från och med 2024.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Stadgar

Styrelsen har under året bedrivit ett arbete med att utvärdera och uppdatera föreningens stadgar. Stadgarna röstades igenom på två extrainkallade föreningsstämmor under hösten 2023.

Reparationer och underhåll

Under året har endast mindre reparationer genomförts. Föreningen har under året genomfört ett antal städ- och fixdagar. Andra åtgärder har varit ombygge av ett oanvänt område i källaren till två nya förråd som föreningen kan hyra ut.

I övrigt har normalt underhåll utförts för att höja trivseln i fastigheten.

Underhållsplan

Styrelsen beslutade under hösten 2023 att låta en extern aktör besiktiga huset och upprätta en uppdaterad underhållningsplan. Avtal är upprättat och arbetet med den nya underhållsplanen kommer att påbörjas under våren 2024.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året. Från 240101 höjs avgifterna med 15% för att möta ökade ränte- och driftskostnader.

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfonden.

Stadseenlig avsättning skall vara minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Under året har 3 (2) överlåtelse skett. De nya medlemmarna hälsas välkomna.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 087	942	942	942
Resultat efter finansiella poster	-7	-188	150	-82
Soliditet (%)	27	27	28	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 042	942	942	942
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9	9	9	9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9	9	9	9
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	79	0
Räntekänslighet (%)	10	10	10	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	335	254	227	233
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	97

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på ökade driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 062 493	3 760 710	136 828	-9 162 665	-188 360	3 609 006
Disposition av föregående års resultat:			37 800	-226 160	188 360	0
Årets resultat					-7 140	-7 140
Belopp vid årets utgång	9 062 493	3 760 710	174 628	-9 388 825	-7 140	3 601 866

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 388 825
årets förlust	-7 140
	-9 395 965
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	91 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 487 765
	-9 395 965

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 086 812	941 925
Övriga rörelseintäkter		25 639	23 786
Summa rörelseintäkter		1 112 451	965 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-619 752	-843 563
Övriga externa kostnader	3	-75 438	-40 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 549	-113 717
Summa rörelsekostnader		-811 739	-998 224
Rörelseresultat		300 712	-32 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 852	-156 117
Summa finansiella poster		-307 852	-155 847
Resultat efter finansiella poster		-7 140	-188 360
Resultat före skatt		-7 140	-188 360
Årets resultat		-7 140	-188 360

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	12 986 093	13 099 810
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	30 293	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 016 386	13 099 810

Summa anläggningstillgångar

13 016 386

13 099 810

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 922	50 684
Summa kortfristiga fordringar		44 922	50 685

Kassa och bank

Kassa och bank		304 611	254 650
Summa kassa och bank		304 611	254 650

Summa omsättningstillgångar

349 533

305 335

SUMMA TILLGÅNGAR

13 365 919

13 405 145

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 823 203

12 823 203

Fond för yttre underhåll

174 628

136 828

Summa bundet eget kapital

12 997 831

12 960 031

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 388 825

-9 162 665

Årets resultat

-7 140

-188 360

Summa fritt eget kapital

-9 395 965

-9 351 025

Summa eget kapital

3 601 866

3 609 006

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 628 140

3 680 876

Summa långfristiga skulder

3 628 140

3 680 876

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

5 860 090

5 870 914

Leverantörsskulder

0

6 838

Skatteskulder

62 160

59 560

Övriga skulder

47

1 750

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

213 616

176 201

Summa kortfristiga skulder

6 135 913

6 115 263

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 365 919

13 405 145

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-7 140

-188 360

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

116 549

113 717

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

109 409

-74 643

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

5 762

26 763

Förändring av leverantörsskulder

-6 838

343

Förändring av kortfristiga skulder

5 100

-36 193

Kassaflöde från den löpande verksamheten

113 433

-83 730

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-63 472

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-63 472

0

Årets kassaflöde

49 961

-83 730

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

254 650

338 380

Likvida medel vid årets slut

304 611

254 650

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 086 812	941 925
Övriga intäkter	25 640	23 786
	1 112 452	965 711

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten,

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll av fastighet	8 974	320 587
Fastighetsel	25 007	28 099
Uppvärmning fjärrvärme	223 694	200 421
Vatten och sophämtning	97 168	46 951
Försäkringspremier	13 205	12 527
Tomträttsavgäld	138 575	126 475
Kabel-TV och datakommunikation	45 517	44 947
Förvaltning	35 832	33 176
Fastighetsskatt	31 780	30 380
	619 752	843 563

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	39 526	0
Revisionsarvoden	22 500	23 250
Pantbrevskostnader	0	800
Övriga kostnader	13 412	11 356
	75 438	35 406

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 371 701	11 371 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 371 701	11 371 701
Ingående avskrivningar	-1 693 731	-1 580 014
Årets avskrivningar	-113 717	-113 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 807 448	-1 693 731
Utgående redovisat värde	9 564 253	9 677 970
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärden mark	18 000 000	18 000 000
	30 600 000	30 600 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 400	33 400
Inköp	33 125	0
Försäljningar/utrangeringar	-33 400	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 125	33 400
Ingående avskrivningar	-33 400	-33 400
Försäljningar/utrangeringar	33 400	
Årets avskrivningar	-2 125	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 125	-33 400
Utgående redovisat värde	31 000	0

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 488 230 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 628 140	3 680 876
	3 628 140	3 680 876
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 860 090	5 870 914
	5 860 090	5 870 914

Not 7 Långfristiga skulder

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	3 628 140	3 680 876
Kortfristig del av långfristig lån	5 860 090	5 870 914
	9 488 230	9 551 790

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 765 000	9 765 000
	9 765 000	9 765 000

Johanneshov

Erik Sundfelt
Ordförande

Erica Buck

Yainina Leiva

Karl-Fredrik Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor