

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skolmästaren 8, org. Nr 716419-5237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 8 för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstryker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverkas de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också 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 av Bostadsrättsföreningens Skolmästaren 8 för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 styrelsens som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, med 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 grundar 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 och 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 8 april 2020



David Gustavsson
Föreningens revisor

Årsredovisning 2019

BRF SKOLMÄSTAREN 8
716419-5237

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-01-27.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Skolmästaren 8 på adressen Alingsåsvägen 20 i Johanneshov. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 671 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christofer Bäcklin	Ordförande
Gustav Månsson	Ledamot
Niurvi Baez-Castillo	Ledamot
Emelie Rosén	Suppleant

Valberedning

Waldermar Bergström

Revisorer

David Gustavsson Revisor

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio (9) protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1994	Elstamsbyte
1994	Rörstamsbyte
2003	Nya lägenhetsdörrar
2004	Omläggning av tak
2007	Renovering av balkonger
2007	Omputsning av fasad

2007	Nya balkonger
2007	Nya maskiner i tvättstuga
2009	Renovering trapphus
2010/2011	Fönsterrenovering
2011	Byte av värmeväxlare och radiatorventiler
2011	Installation av miljöskåp
2012	Reparationsarbete på entrétrappor
2012	Renovering tak
2013	Spolning av stammar
2014	Gallring av träd
2014	Renovering av trappen mot Alingsåsvägen
2014	OVK
2015	Uppgradering av el
2017	Stamspolning
2018	Fönsterrenovering (målning, justering, tätningsslistor)
2019	Taksäkerhetsbesiktning och renovering taklucka

Planerade underhåll

2020 Renovering entrépartier (trappor, dörrar, tegelomfattning)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Förvaltning värmeanläggning	Schneider AB (uppsagt 2019)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2019 med 3% enligt styrelsens beslut. Amortering av föreningens lån återinfördes efter uppehållet i samband med bankbytet. Nuvarande amorteringsgrad är 60 000 kr/år. Avtalet med Schneider AB för förvaltning av värmeanläggningen sades upp.

Övrig verksamhetsinformation

Renovering av entrépartier sköts upp till 2020 pga. temperaturförhållanden och att entreprenören var uppbokad. Energideklaration genomfördes av extern konsult.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 20 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	615 888	572 305	547 588	547 860
Resultat efter fin. poster	-48 941	-577 541	-132 361	-20 518
Soliditet, %	36	37	52	54
Kassalikviditet %	243	162	138	163
Yttre fond	34 200	390 281	260 211	130 141
Taxeringsvärde	15 400 000	11 400 000	11 400 000	11 400 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	810	787	764	742
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 750	2 757	2 197	2 280
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,56	1,17	1,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	1 222 025	-	-	1 222 025
Upplåtelseavgifter	1 550 000	-	-	1 550 000
Fond, yttre underhåll	390 281	-	-356 081	34 200
Balanserat resultat	-1 410 660	-577 541	356 081	-1 632 121
Årets resultat	-577 541	577 541	-48 941	-48 941
Eget kapital	1 174 104	0	-48 941	1 125 163

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 632 121
Årets resultat	-48 941
Totalt	-1 681 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	46 200
Balanseras i ny räkning	-1 727 262
	-1 681 062

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		615 888	572 305
Rörelseintäkter		1	362
Summa rörelseintäkter		615 889	572 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-381 790	-741 175
Övriga externa kostnader	8	-47 005	-179 266
Personalkostnader	9	-34 960	-34 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 732	-169 716
Summa rörelsekostnader		-632 487	-1 124 260
Rörelseresultat		-16 598	-551 593
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-32 343	-25 948
Summa finansiella poster		-32 343	-25 948
Resultat efter finansiella poster		-48 941	-577 541
Årets resultat		-48 941	-577 541

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 503 921	2 645 173
Maskiner och inventarier	12	243 526	271 006
Summa materiella anläggningstillgångar		2 747 447	2 916 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		2 749 447	2 918 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15 946
Övriga fordringar	14	13 751	15 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 773	42 919
Summa kortfristiga fordringar		47 524	74 747
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	326 772	200 774
Summa kassa och bank		326 772	200 774
Summa omsättningstillgångar		374 296	275 521
Summa tillgångar		3 123 743	3 193 699

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 772 025	2 772 025
Fond för yttre underhåll		34 200	390 281
Summa bundet eget kapital		2 806 225	3 162 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 632 121	-1 410 660
Årets resultat		-48 941	-577 541
Summa fritt eget kapital		-1 681 062	-1 988 202
Summa eget kapital		1 125 163	1 174 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 785 000	1 850 000
Summa långfristiga skulder		1 785 000	1 850 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 000	0
Leverantörsskulder		45 506	65 069
Skatteskulder		15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 059	104 526
Summa kortfristiga skulder		213 580	169 595
Summa eget kapital och skulder		3 123 743	3 193 699

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	200 774	264 418
Resultat efter finansiella poster	-48 941	-577 541
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	168 732	169 716
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	119 791	-407 826
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 223	-37 091
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 015	5 600
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	130 998	-439 316
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-5 000	375 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000	375 672
Årets kassaflöde	125 998	-63 644
Likvida medel vid årets slut	326 772	200 774

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skolmästaren 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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	2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,3-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
El	47 280	33 994
Hysesintäkt bredband	24 804	10 335
Årsavgifter, bostäder	543 804	527 976
Övriga intäkter	1	362
Summa	615 889	572 667

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	11 634	2 326
Städning	22 500	22 500
Övrigt	399	13 472
Summa	34 533	38 298

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	16 456	7 633
Summa	16 456	7 633

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	380 313
Summa	0	380 313

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	53 751	50 534
Fjärrvärme	135 552	138 393
Sophämtning	12 501	14 032
Vatten	23 655	23 147
Summa	225 459	226 106

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	26 352	11 644
Fastighetsförsäkringar	14 016	12 659
Fastighetsskatt	17 901	17 381
Kabel-TV	2 274	2 341
Tomträttsavgälder	44 800	44 800
Summa	105 343	88 825

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	29 352	30 151
Bankkostnader	2 095	6 009
Förbrukningsmaterial	0	8 740
Konsultkostnader	0	105 938
Postbefordran	99	450
Serv.avg branschorg.	4 020	3 940
Övriga externa kostnader	9 208	23 855
Övriga förvaltningskostnader	2 231	184
Summa	47 005	179 266

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	8 358	8 153
Styrelsearvoden	23 602	22 950
Summa	34 960	34 103

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	32 336	25 948
Övriga räntekostnader	7	0
Summa	32 343	25 948

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 935 557	4 935 557
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 935 557	4 935 557
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 290 384	-2 148 149
Årets avskrivning	-141 252	-142 235
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 431 636	-2 290 384
Utgående restvärde enligt plan	2 503 921	2 645 173

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	5 400 000
Summa	15 400 000	11 400 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	536 305	536 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	536 305	536 305
Ingående ackumulerad avskrivning	-265 299	-237 819
Avskrivningar	-27 480	-27 481
Utgående ackumulerad avskrivning	-292 779	-265 299
Utgående restvärde enligt plan	<u>243 526</u>	<u>271 006</u>

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	505
Skattekonto	13 751	15 377
Summa	13 751	15 882

Not 15, Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Nabo klientmedelskonto	287 155	138 106
SEB	39 617	62 668
Summa	326 772	200 774

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-04-28	1,83 %	750 000	750 000
SEB	2020-04-28	1,83 %	750 000	750 000
SEB	2020-09-28	1,83 %	345 000	350 000
Summa			1 845 000	1 850 000

Varav amorteras inom 12 månader 60 000

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	1 920 000	1 920 000
Summa	1 920 000	1 920 000

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 01

Ort och datum

Christofer Bäcklin

Christofer Bäcklin
Ordförande

Gustav Månsson

Gustav Månsson
Ledamot

Niurvi Baez-Castillo

Niurvi Baez-Castillo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 08

David Gustavsson

David Gustavsson
Revisor