

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 9

769604-3053

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 9, grundad 1999, förvärvade 2003-12-15 tomträtten till fastigheten Skolmästaren 9 med adress Alingsåsvägen 22-24 i Johanneshov. Byggår är 1939-40 och taxeringsvärdet är 15 649 000 kronor, varav byggnadens taxeringsvärde uppgår till 7 025 000 kronor. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt. Sex stycken 3-rumslägenheter om 64 kvm och sex stycken 2-rumslägenheter om 46 kvm. Till fastigheten hör 3 parkeringsplatser och 4 garage. I källaren finns lägenhetsförråd, cykelförråd, tvättstuga, torkrum samt föreningslokal. Total boyta uppgår till 660 kvm.

Tidigare genomförda renoveringar

Hösten 2004 genomfördes stambyte, elen drogs om, vinden tilläggsisolerades, lägenheterna försågs med säkerhetsdörrar, samtliga radiatorer utrustades med termostatventiler och oljeeldningen byttes mot fjärrvärme.

Under 2006 installerades motordrivna garageportar och ytterdörrarna på baksidan byttes. Kabel-Tv och bredband installerades via UPC, sedermera ComHem. Balkonger och fasad renoverades. Fasaden tilläggsisolerades och fönstren målades utvändigt.

Vid renovering 2007, försågs tvättstugans golv med klinker och övriga ytor målades. Tvättstugan har sedan dess två stora tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt kallvals-mangel. Fastighetens huvudsäkring ändrades från 25 till 50 Ampere.

Samtliga lägenheter försågs med barnskyddande beslag till fönster och balkongdörrar. Beslag monterades på fönstren i trapphusen.

På husets baksida lades byggtimmer för att bättre markera skillnaden mellan grusplan och gräsmatta. Arbetet utfördes i samarbete med Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 10.

Parkeringsplatserna skyltades ordentligt.

BB ES
ME PM

Under 2008 energideklarerades fastigheten. Som ett konkret resultat av deklarationen, försågs samtliga fönster med nya tätningsslistor och snålspolande anordningar monterades i samtliga blandare under 2009.

En tredje parkeringsplats, som inte använts sedan 2004, iordningställdes och hyrdes ut. I samband med det arbetet kompletterades gång på framsidan samt garageuppfart på baksidan med mer grus.

Under 2010 målades trapphusen om och försågs med nya anslagstavlor. Nya kodlås införskaffades till entrédörrarna.

Samtliga radiatorer samt fjärrvärmeanläggningen kontrollerades och justerades i början av 2011.

Under 2012 lades byggtimmer på framsidan för att bättre markera skillnaden mellan grusgång och gräsmatta.

Projektering av balkongrenovering inleddes under 2016. Föreningen lät under året ta fram en detaljerad underhållsplan som sträcker sig till år 2044.

Under 2017 slipades balkongerna rena och fick ny färg. Gaveln mot Alingsåsvägen klottersanerades och försågs med klotterskydd.

Under 2018 byttes alla fönster och balkongdörrar ut mot moderna treglasfönster. Föreningen tog ett nytt lån på 1.2 Mkr för att finansiera fönsterbytet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via intresseföreningen Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Den tekniska förvaltningen sköts gemensamt av föreningens medlemmar. De medlemmar som deltar i förvaltningen får viss nedsättning av årsavgiften.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls 2020-09-06. Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Rasmus Brännhult	Ordförande
Boleslaw Buczynski	Kassör
Erika Sonmark	Ledamot
Martina Elleström	Ledamot
Anna Gustafsson	Suppleant
Kristina Roupe	Suppleant

BB ES
ME DM

Till revisor valdes:
Karolina Östberg

Till valberedning utsågs:
Ing-Mari Möller

Styrelsen har under året haft tre protokollförda möten, en minskning p.g.a. ovissheten och restriktioner kring Covid-19. Av denna anledning hölls även ordinarie stämma senare än normalt.

Under året har föreningen amorterat 200 000 kr på ett av lånen. Tre lån som löpt ut under året har bundits om på 4 år. Föreningen har fått en ny ordförande efter att tidigare ordförande avgått p.g.a. flytt. Föreningen har beslutat om att under våren 2021 genomföra spolning av rör och brunnar i fastigheten för att undvika eventuella stopp.

Medlemsinformation

Två lägenheter har under året överlåtits. Två medlemmar har lämnat föreningen och två medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 16 personer och vid årets slut till 16 personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	607	592	577	577
Resultat efter finansiella poster	149	69	-859	-174
Soliditet (%)	32,7	29,9	26,8	40,7
Årsavgift kr/kvm boyta	821	801	781	781
Belåning kr/kvm boyta	6 818	7 121	8 030	6 212

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 865 772	430 953	-5 277 258	69 002	2 088 469
Reservering Fond för yttre underhåll		46 947	-46 947		0
Disposition av föregående års resultat:			69 002	-69 002	0
Årets resultat				149 124	149 124
Belopp vid årets utgång	6 865 772	477 900	-5 255 203	149 124	2 237 593

BB ES
ME 27

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 255 203
årets vinst	149 124
Totalt	-5 106 079

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	46 947
i ny räkning överföres	-5 153 026
Totalt	-5 106 079

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

BB ES
ME PM

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	606 550	591 995
Summa rörelseintäkter		606 550	591 995
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-338 077	-410 020
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 487	-16 000
Övriga rörelsekostnader		0	-18 914
Summa rörelsekostnader		-383 564	-444 934
Rörelseresultat		222 986	147 061
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 909	-78 106
Summa finansiella poster		-73 862	-78 059
Resultat efter finansiella poster		149 124	69 002
Årets resultat		149 124	69 002

BB ES
ME PM

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	4	6 549 913	6 586 100
Inventarier, verktyg och installationer	5	24 630	33 930
Summa materiella anläggningstillgångar		6 574 543	6 620 030

Summa anläggningstillgångar

6 574 543

6 620 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	99 220
Övriga fordringar		3 075	2 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 925	31 795
Summa kortfristiga fordringar		42 000	133 424

Kassa och bank

Kassa och bank		216 730	239 546
Summa kassa och bank		216 730	239 546

Summa omsättningstillgångar

258 730

372 970

SUMMA TILLGÅNGAR

6 833 273

6 993 000

BB ES
ME PM

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 865 772

6 865 772

Fond för yttre underhåll

477 900

430 953

Summa bundet eget kapital

7 343 672

7 296 725

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 255 203

-5 277 258

Årets resultat

149 124

69 002

Summa fritt eget kapital

-5 106 079

-5 208 256

Summa eget kapital

2 237 593

2 088 469

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

3 300 000

4 700 000

Summa långfristiga skulder

3 300 000

4 700 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

1 200 000

0

Leverantörsskulder

22 847

27 823

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

72 833

176 708

Summa kortfristiga skulder

1 295 680

204 531

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 833 273

6 993 000

B.B. ES
ME RM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Enligt ekonomisk plan skulle avskrivningar på byggnaden vara progressiva. Eftersom Bokföringsnämnden slagit fast att avskrivning ska ske linjärt, har avskrivningarna ändrats för att motsvara en linjär avskrivning om 200 år.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	541 560	528 660
Hyror garage	47 280	47 280
Hyror parkeringsplatser	14 400	12 800
Pantsättningsavgifter	946	930
Överlåtelseavgifter	2 364	2 326
Summa nettoomsättning	606 550	591 996

PM ES
BB ME

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-15 149	-19 317
Kabel-Tv	-3 339	-3 130
Värme	-109 408	-121 170
Bredband	-25 185	-25 342
Vatten & avlopp	-23 422	-22 585
Lokaltillbehör	-200	-1 026
Sophämtning	-7 086	-6 348
Tomträttsavgäld	-74 450	-57 850
Lokalvård	-9 600	-4 800
Övriga lokalkostnader	0	-4 500
Trädgård	-453	-9 890
Förbrukningsmaterial	-474	0
Övr förbrukningsinventarier	-789	-3 995
Planerat underhåll och reparationer	0	-64 254
Kontorsmaterial	-332	-22
Postbefordran	-752	-981
Fastighetsförsäkring	-19 090	-17 250
Serviceavgift branschorganisation	-4 000	-3 930
Övriga förvaltningskostnader	-700	-700
Redovisningstjänster	-21 763	-21 763
Bankkostnader	-1 537	-1 773
Fastighetsavgift	-17 148	-16 524
Fastighetsskatt	-3 200	-2 870
Summa övriga externa kostnader	-338 077	-410 020

Not 4 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 700 000	6 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 700 000	6 700 000
Ingående avskrivningar	-113 900	-107 200
Årets avskrivningar	-36 187	-6 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 087	-113 900
Utgående redovisat värde	6 549 913	6 586 100
Taxeringsvärden byggnad	7 025 000	7 025 000
Taxeringsvärden mark	8 624 000	8 624 000
Summa taxeringsvärden	15 649 000	15 649 000
Bokfört värde byggnad	6 549 913	6 586 100
Summa byggnad	6 549 913	6 586 100

BB ES
ME RM

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	490 388	490 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	490 388	490 388
Ingående avskrivningar	-456 458	-447 158
Årets avskrivningar	-9 300	-9 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-465 758	-456 458
Utgående redovisat värde	24 630	33 930

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån Stadshypotek, nr 60242, 3-månaders	300 000	300 000
Lån Stadshypotek, nr 63595, 2020-12-30	0	300 000
Lån Stadshypotek, nr 63596, 2020-12-30	0	300 000
Lån Stadshypotek, nr 60243, 2020-12-01	0	400 000
Lån Stadshypotek, nr 60247, 2022-03-01	2 200 000	2 200 000
Lån Stadshypotek, nr 110014, 1,38%, 2021-06-30	0	1 200 000
Lån Stadshypotek, nr 334313, 1,28%, 2024-12-30	300 000	0
Lån Stadshypotek, nr 334310, 1,28%, 2024-12-30	300 000	0
Lån Stadshypotek, nr 327549, 1,40%, 2024-12-01	200 000	0
Summa långfristiga skulder	3 300 000	4 700 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 500 000 kronor (4 700 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 300 000	4 700 000
Summa långfristiga skulder	3 300 000	4 700 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 200 000	0
Summa kortfristiga skulder	1 200 000	0

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 300 000	5 300 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	5 300 000	5 300 000

ES
BB ME

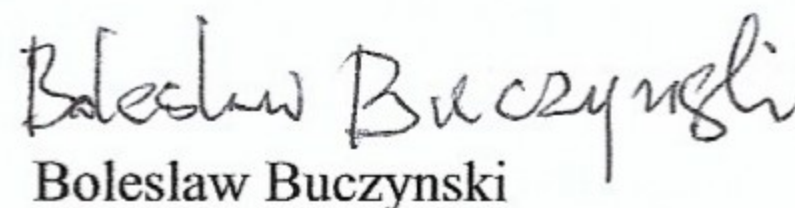
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Johanneshov 2021-04-22



Rasmus Brännhult
Ordförande



Boleslaw Buczynski



Martina Elleström



Erika Sonmark

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-09



Karolina Östberg
Revisor

AM ES
BB ME

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 9

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 9 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

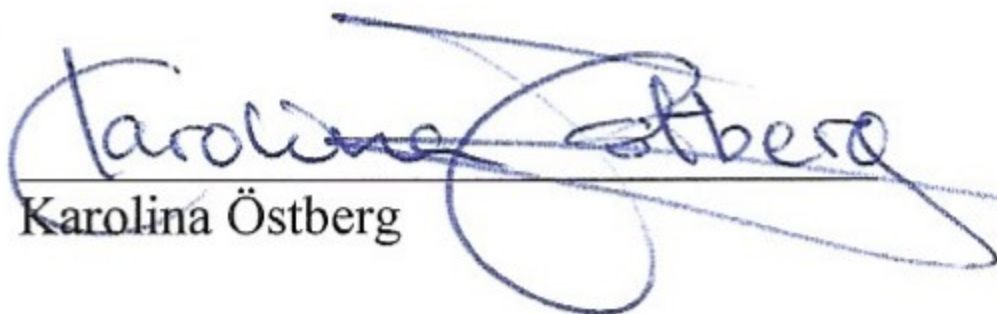
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

JOHANNESHOF den 9/5 -2021


Karolina Östberg