

Årsredovisning för
Brf Skolmästaren 8

716419-5237

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skolmästaren 8, 716419-5237 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Stockholms kommun, stadsdel Johanneshov och har beteckningen Skolmästaren 8.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten skrivs om år 2022.

På fastigheterna finns 1 bostadshus innehållande 13 lägenheter. Det finns även en källarlokal som fungerar som föreningens samlingslokal, den kan användas av föreningsmedlemmar för enklare projekt under kortare tider.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 617 kvm, varav 671 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

2	1 rum och kök
9	2 rum och kök
2	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1942.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2020.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:	År
Elstamsbyte	1994
Rörstamsbyte	1994
Nya lägenhetsdörrar	2003
Omläggning av tak	2004
Renovering av balkonger	2007
Omputsning av fasad	2007
Nya balkonger	2007
Nya maskiner i tvättstuga	2007
Renovering trapphus	2009
Fönsterrenovering	2010-2011

Byte av värmexlaren och radiatorventiler	2011
Installation av miljöskåp	2011
Reparationsarbete på entrétrappor	2012
Renovering tak	2012
Spolning av stammar	2013
Gallring av träd	2014
Renovering av trappen mot Alingsåsvägen	2014
OVK	2014
Uppgradering av el	2015

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av föreningen själv. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-06-07.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1988-01-01.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-05-12) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joel Strandh	Ledamot
Julia Sjöln	Ledamot
Karin Wallmyr	Ledamot
Magnus Rundvik	Ledamot

- 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.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Revisor
Magnus Ahlberg

Valberedning
Waldemar Bergström

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2015 med 2% enligt styrelsens beslut.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Uppgradering av el och övergång till gemensamt elabonnemang för alla medlemmar genom föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Inga

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	21	18
Tillkommande medlemmar	10	3
Avgående medlemmar	-10	-
Summa	21	21

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	487	478	469	460
Resultat efter finansiella poster, tkr	-446	-136	-91	-356
Soliditet, %	63	67	66	66
Kassalikviditet, %	-264	52		
Underhållsfond, tkr	388	268	138	105
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 539	1 654	1 767	1 879
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	725	713	699	685
Genomsnittlig skuldränta, %	2,4	3,6		

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-808 628
årets resultat	-446 462
Totalt	<hr/> -1 255 090
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-387 519
reserveras till fond för yttre underhåll	130 070
i ny räkning överförs	-997 641
Totalt	<hr/> -1 255 090

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	486 892	478 338
Övriga rörelseintäkter		232	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>487 124</u>	<u>478 338</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-719 164	-351 068
Övriga externa kostnader		-50 390	-68 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-138 101	-157 359
Summa rörelsekostnad		<u>-907 655</u>	<u>-576 968</u>
Rörelseresultat		<u>-420 531</u>	<u>-98 630</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 107	-37 254
Summa finansiella poster		<u>-25 931</u>	<u>-37 157</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-446 462</u>	<u>-135 787</u>
Resultat före skatt		<u>-446 462</u>	<u>-135 787</u>
Årets resultat		<u>-446 462</u>	<u>-135 787</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 071 688	3 184 798
Inventarier, verktyg och installationer	5	353 447	257 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 425 135	3 441 861
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseorganisationer	6	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 427 135	3 443 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 558	4 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 339	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		30 897	4 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-442 455	59 324
<i>Summa Kassa och bank</i>		-442 455	59 324
Summa omsättningstillgångar		-411 558	63 394
SUMMA TILLGÅNGAR		3 015 577	3 507 255

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 772 025	2 772 025
Fond för yttre underhåll		387 590	268 270
Summa bundet eget kapital		3 159 615	3 040 295
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-808 628	-553 521
Årets resultat		-446 462	-135 787
Summa fritt eget kapital		-1 255 090	-689 308
Summa eget kapital		1 904 525	2 350 987
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		955 302	1 034 050
Summa långfristiga skulder		955 302	1 034 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		77 124	75 500
Leverantörsskulder		14 125	23 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 501	23 037
Summa kortfristiga skulder		155 750	122 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 015 577	3 507 255

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetinteckning	1 920 000	1 620 000
Summa ställda säkerheter	1 920 000	1 620 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	67
Fastighetsförbättringar	25
Standardförbättringar	10
Värmeväxlare	20
Soprum/sophur	10
Fönster	20

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	486 712	478 312
Kravavgift	180	-
Öresutjämning	-	26
Övriga intäkter	232	232
Summa	487 124	478 570

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	-	14 000
Städ	20 933	12 840
Övriga fastighetskostnader	1 698	-
Reparationer	421 884	43 875
Serviceavtal	-	17 673
El	29 878	16 402
Fjärrvärme	155 837	115 649
Vatten	17 200	17 559
Sophämtning	14 722	14 050
Fastighetsförsäkring	1 640	16 161
Tomträttsavgäld	33 600	53 400
Bredband	3 994	-
Kabel-Tv	1 620	3 638
Fastighetsskatt	16 158	15 821
Summa	719 164	341 068

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 027 351	5 027 351
	5 027 351	5 027 351
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 842 553	-1 700 541
- Årets avskrivning enligt plan	-113 110	-142 012
	-1 955 663	-1 842 553
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	3 071 688	3 184 798

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark:	4 519 000	4 519 000
	10 119 000	10 119 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	10 119 000	10 119 000
-----------	------------	------------

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	414 930	414 930
- Nyanskaffningar	121 375	
Utgående anskaffningsvärde	536 305	414 930
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-157 867	-142 520
- Årets avskrivning enligt plan	-24 991	-15 347
Utgående avskrivningar enligt plan	-182 858	-157 867
Utgående redovisat värde	353 447	257 063

Not 6 Andelar i intresseorganisationer

	2015-12-31	2014-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	1 222 025	1 550 000	268 270	-553 521	-135 787	2 350 987
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			130 070	-130 070		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-10 750	10 750		
Balanseras i ny räkning				-135 787	135 787	
Årets resultat					-446 462	-446 462
Belopp vid årets utgång	1 222 025	1 550 000	387 590	-808 628	-446 462	1 904 525

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i> <i>2015-12-31</i>	<i>Lånets</i> <i>omsättnings-</i> <i>dag</i>	<i>Amorteringar</i> <i>år 2016 enl</i> <i>låneavtal</i>	<i>Lånebelopp</i> <i>2015-12-31</i>	<i>Lånebelopp</i> <i>2014-12-31</i>
Handelsbanken, 393884	1,45	2016-02-22	20 000	100 000	120 000
Handelsbanken, 475043	1,45	2016-03-04	-	400 000	400 000
Handelsbanken, 784636	1,45	2016-03-30	1 800	177 750	179 500
Handelsbanken, 828015	1,34	2018-03-01	13 584	92 060	105 644
Handelsbanken, 828016	1,34	2018-03-01	5 916	36 959	42 875
Handelsbanken, 828017	1,34	2018-03-01	15 752	98 430	114 182
Handelsbanken, 828018	1,34	2018-03-01	12 956	80 957	93 913
Handelsbanken, 828019	1,34	2018-03-01	7 116	46 270	53 386
Totalt			77 124	1 032 426	1 109 500

Underskrifter

Johanneshov 2016- -

Joel Strandh

Julia Sjölen

Karin Wallmyr

Magnus Rundvik

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- -

Magnus Ahlberg
Föreningens revisor

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-420 531	-98 630
Erhållna räntor	176	97
Erlagda räntor	-26 107	-37 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	138 101	157 359
	<u>-308 361</u>	<u>21 572</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-308 361	21 572
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-26 827	22 985
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	31 908	-35 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-303 280	8 691
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-121 375	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 375	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-77 124	-75 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 124	-75 774
Årets kassaflöde	-501 779	-67 083
Likvida medel vid årets början	59 324	126 407
Likvida medel vid årets slut	-442 455	59 324