

Årsredovisning för
Brf Skolmästaren 8

716419-5237

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skolmästaren 8, 716419-5237 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. 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 Bostadsrätterna/Söderberg & Partners, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 671 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 värmexlare 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 Azets Insights AB, fd 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 (2016-xx-xx) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|----------------|---------|
| Kim Creutzer | Ledamot |
| Sanne Frost | Ledamot |
| Gustav Månsson | Ledamot |
| Karin Wallmyr | 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 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisor
David Gustavsson

Valberedning
Waldemar Bergström

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2016 med 2% enligt styrelsens beslut.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 en avgiftshöjning under 2017 på 3%.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insights AB, fd. Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Sanering och återställning av lägenhet efter att en mindre brand utbröt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

- Sanering och återställning av brandskadad lägenhet slutfördes.
- Föreningen lanserade en hemsida (www.brfskolmastaren8.bostadsrattarna.se)

Medlemsinformation

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 21 | 21 |
| Tillkommande medlemmar | 1 | 10 |
| Avgående medlemmar | -2 | -10 |
| Summa | 20 | 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

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 548 | 487 | 478 | 469 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -21 | -446 | -136 | -91 |
| Soliditet, % | 54 | 63 | 67 | 66 |
| Kassalikviditet, % | 163 | -264 | 52 | |
| Underhållsfond, tkr | 130 | 388 | 268 | 138 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 2 280 | 1 539 | 1 654 | 1 767 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta, kr | 742 | 725 | 713 | 699 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,9 | 2,4 | 3,6 | |

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

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 | 387 590 | -808 628 | -446 462 | 1 904 525 |
| <i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 130 070 | -130 070 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -387 519 | 387 519 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -446 462 | 446 462 | |
| Årets resultat | | | | | -20 518 | -20 518 |
| Belopp vid årets utgång | 1 222 025 | 1 550 000 | 130 141 | -997 641 | -20 518 | 1 884 007 |

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> | |
| balanserat resultat | -997 641 |
| årets resultat | -20 518 |
| Totalt | -1 018 159 |
| Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att | |
| av fond för yttre underhåll ianspråktagas | - |
| reserveras till fond för yttre underhåll | 130 070 |
| i ny räkning överförs | -1 148 229 |
| Totalt | -1 018 159 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 547 919 | 486 892 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 232 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 547 919 | 487 124 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -329 258 | -719 164 |
| Övriga externa kostnader | | -39 539 | -50 390 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5 | | -169 525 | -138 101 |
| Summa rörelsekostnad | | -538 322 | -907 655 |
| Rörelseresultat | | 9 597 | -420 531 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 34 | 176 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -30 149 | -26 107 |
| Summa finansiella poster | | -30 115 | -25 931 |
| Resultat efter finansiella poster | | -20 518 | -446 462 |
| Resultat före skatt | | -20 518 | -446 462 |
| Årets resultat | | -20 518 | -446 462 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 2 929 643 | 3 071 688 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 325 967 | 353 447 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 3 255 610 | 3 425 135 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseorganisationer | 6 | 2 000 | 2 000 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 2 000 | 2 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 257 610 | 3 427 135 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 14 290 | 7 558 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 19 419 | 23 339 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 33 709 | 30 897 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 226 854 | -442 455 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 226 854 | -442 455 |
| Summa omsättningstillgångar | | 260 563 | -411 558 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 518 173 | 3 015 577 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 772 025 | 2 772 025 |
| Fond för yttre underhåll | | 130 141 | 387 590 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>2 902 166</u> | <u>3 159 615</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -997 641 | -808 628 |
| Årets resultat | | -20 518 | -446 462 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-1 018 159</u> | <u>-1 255 090</u> |
| Summa eget kapital | | <u>1 884 007</u> | <u>1 904 525</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 7 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 474 328 | 955 302 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>1 474 328</u> | <u>955 302</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 55 324 | 77 124 |
| Leverantörsskulder | | 34 319 | 14 125 |
| Övriga skulder | | 3 691 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 66 504 | 64 501 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>159 838</u> | <u>155 750</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>3 518 173</u> | <u>3 015 577</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | 9 597 | -420 531 |
| Erhållna räntor | 34 | 176 |
| Erlagda räntor | -30 149 | -26 107 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 169 525 | 138 101 |
| | <u>149 007</u> | <u>-308 361</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 149 007 | -308 361 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar | -2 812 | -26 827 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder | 25 889 | 31 908 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 172 084 | -303 280 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | - | -121 375 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | -121 375 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagande av lån/amortering av låneskulder | 497 226 | -77 124 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 497 226 | -77 124 |
| Årets kassaflöde | 669 310 | -501 779 |
| Likvida medel vid årets början | -442 455 | 59 324 |
| Likvida medel vid årets slut | 226 855 | -442 455 |

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
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>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter | 497 700 | 486 712 |
| EI | 50 158 | - |
| Kravavgift | 60 | 180 |
| Öresutjämning | 1 | - |
| Summa | 547 919 | 486 892 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Städ | 22 500 | 20 933 |
| Övriga fastighetskostnader | 1 620 | 1 698 |
| Reparationer | 14 109 | 421 884 |
| El | 44 720 | 29 878 |
| Fjärrvärme | 136 442 | 155 837 |
| Vatten | 22 393 | 17 200 |
| Sophämtning | 13 072 | 14 722 |
| Fastighetsförsäkring | 10 068 | 1 640 |
| Tomträttsavgäld | 44 800 | 33 600 |
| Bredband | 1 428 | 3 994 |
| Kabel-Tv | 1 622 | 1 620 |
| Fastighetsskatt | 16 484 | 16 158 |
| Summa | 329 258 | 719 164 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 5 027 351 | 5 027 351 |
| | 5 027 351 | 5 027 351 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -1 955 664 | -1 842 553 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -142 044 | -113 111 |
| | -2 097 708 | -1 955 664 |
| Utgående redovisat värde på byggnad och mark | 2 929 643 | 3 071 687 |

Taxeringsvärde

| <i>Fastighetsbeteckningar</i> | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnad: | 6 000 000 | 5 600 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 5 400 000 | 4 519 000 |
| | 11 400 000 | 10 119 000 |

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Bostäder: | 11 400 000 | 10 119 000 |
|-----------|------------|------------|

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 536 305 | 414 930 |
| - Nyanskaffningar | - | 121 375 |
| Utgående anskaffningsvärde | 536 305 | 536 305 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -182 858 | -157 867 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -27 481 | -24 991 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -210 339 | -182 858 |
| Utgående redovisat värde | 325 966 | 353 447 |

Not 6 Andelar i intresseorganisationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats SBC | 2 000 | 2 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 000 | 2 000 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | Ränta% | Lånets omsättnings- dag | Amorteringar år 2016 enl låneavtal | Lånebelopp 2016-12-31 | Lånebelopp 2015-12-31 |
|-----------------------|--------|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken, 393884 | 1,45 | 2016-02-22 | 10 000 | - | 100 000 |
| Handelsbanken, 475043 | 1,45 | 2016-03-04 | - | 400 000 | 400 000 |
| Handelsbanken, 784636 | 1,45 | 2016-03-30 | 900 | - | 177 750 |
| Handelsbanken, 828015 | 1,34 | 2018-03-01 | 13 584 | 78 476 | 92 060 |
| Handelsbanken, 828016 | 1,34 | 2018-03-01 | 5 916 | 31 043 | 36 959 |
| Handelsbanken, 828017 | 1,34 | 2018-03-01 | 15 752 | 82 678 | 98 430 |
| Handelsbanken, 828018 | 1,34 | 2018-03-01 | 12 956 | 68 001 | 80 957 |
| Handelsbanken, 828019 | 1,34 | 2018-03-01 | 7 116 | 39 154 | 46 270 |
| Handelsbanken, 925390 | 1,45 | 2017-02-23 | - | 830 300 | - |
| Totalt | | | 66 224 | 1 529 652 | 1 032 426 |

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 920 000 | 1 920 000 |
| Summa ställda säkerheter | 1 920 000 | 1 920 000 |

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Johanneshov 2017- -

Kim Creutzer

Sanne Frost

Karin Wallmyr

Gustav Månsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- -

David Gustavsson
Föreningens revisor