

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skolmästaren nr 1 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"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 registrerades 10 juni 1942 och förvärvade fastigheten med tomträtt samma år. Gällande stadgar registrerades den 21 februari 2019. Föreningen är privatbostadsföretag, s.k. äkta förening.

Fastighet

Föreningen innehar sedan 2017 med äganderätt fastigheten Skolmästaren 1, Boråsvägen 11 och 13 i Stockholm efter att ha köpt marken. Huset byggdes 1942 och består av 13 lägenheter upplåtna åt medlemmarna. Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok
1 st	12 st

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 693 m² lägenhetsyta.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredbands- och kabel-TV-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 2023-12-31 var 20.800.000 kr, varav mark utgör 13.000.000 kr och 7.800.000 kr avser byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan föreningsstämman företrätts av

Styrelse: Daniel Skepp, ordförande
Carl Lundahl
Anna Lindholm

Suppleanter: Bianca Mali
Berit Harder

Revisor: Ewa Rozario Nilsson

Valberedning: Filip Näktergal

Föreningen har 13 medlemslägenheter. Under året har lägenheter nr 7, 10 och 13 tillträtts av ny ägare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23:e maj 2023.
Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden under året.
En gemensam städdag genomfördes den 28:e april 2024.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med, vid behov, hjälp av utomstående expertis.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- fjärrvärme: Stockholm Exergi AB
- vatten: Stockholm Vatten AB
- elnät: Ellevio AB
- elhandel: Fortum Markets AB
- bredband och kabel-TV: Tele2 Sverige AB
- städning: Julias Städservice AB
- hushållssophämtning: Stockholm Avfall AB
- tidningssophämtning: PreZero Recycling AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Byggnad

Aktuell underhållsplan ligger till grund för Uh-planeringen.

Förutom arbetet som följde av en vattenskada har endast små åtgärder gjorts. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) beställdes och genomfördes sedan under 2024.

Större renoveringar och andra händelser, som tidigare gjorts i fastigheten sammanfattat:

- Tele2 har uppdaterat bredbandet till fibernät. 2021
- Ny LED-belysning i trapphus och källargång 2021
- Nya lås, dörrstängare och brytskydd till förråden 2020
- 30-årig underhållsplan har tagits fram 2020
- Nya kodlås installerades 2019
- Dagsljussensorer till fasadbelysningen installerades 2019
- Energideklaration genomfördes 2019
- Ledstänger i trapphusen renoverades 2018
- Vindsbjälklaget tilläggsisolerades och takfotsventilation ordnades 2018
- Taksnurror installerades 2017
- Skorstenarna samt delar av taket målades 2017
- Restaurering av portarna påbörjades 2017
- 2 nya tvättmaskiner samt ny torktumlare anskaffades 2017
- Obligatorisk ventilationskontroll 2016
- Stamspolning har genomförts och stammarna har kontrollerats med kamera, dessa är i gott skick. 2015
- Torkskåp har inhandlats 2015
- Radonmätningar med godkända resultat 2014
- Nya trädgårdsmöbler anskaffades 2014
- Torktummlaren servades 2013
- Gruppavtal Bredband (100/10) tecknades 2013
- Byte av ekonomisk förvaltare 2012
- Nya låskolvar har installerats till ytterport, källardörrar och cykelrum 2012
- Sopkärl för matavfall har införskaffats 2012
- Ombildat föreningens lokal till Bostadsrätt, samt försäljning 2011

• Trapphuset målades om	2011
• Uteplats byggd	2011
• Renoverat värmesystemet, ny värmeväxlare och cirkulationspump samt genomgång och delvis utbyte av radiatorer, samt injustering av radiatorsystem	2009
• Obligatorisk ventilationskontroll	2009
• Omputsning av fasad	2006
• Ny torktumlare och 1 st tvättmaskin	2003
• Fönster och balkongdörr renoverade	2000
• Renovering av undercentral	1998
• Målning av golv i tvättstugan	1998
• Alla radiatorstamventiler och ingångsfilter i fjärrvärmecentralen utbytta, nya termostater till samtliga radiatorer	1995
• Stambyte vatten/avlopp	1994
• Fasadreparation	1994
• Fullständig renovering av elsystemet	1991

Ekonomi

För att parera inflationen och de snabba och kraftiga räntehöjningarna höjdes avgiften den 1 januari med 10%. Tiil de stigande *intäkterna* bidrog också fler överlåtelse- och pant-avgifter samt 3.194 kr i elstöd.

Förbrukningskostnaderna steg i takt med inflationen.

Kostnaderna för *underhåll* härrörde huvudsakligen från vattenskadan.

Förvaltningskostnaderna minskade något. Fler överlåtelser och pantsättningar än vanligt ökade förvaltningskostnaden men täcktes av motsvarande debiterade avgifter. Bytet av revisor medförde i verkligheten en halvering av revisionskostnaden, men då ett högre belopp hade allokerats även för året blev resultatet en motsvarande minskning av bokförd kostnad.

Avskrivningarna var oförändrade.

Räntekostnaderna nästan tredubblades!

Årets resultat blev ett underskott på 63.356 kr, helt beroende på ränteutvecklingen.

Hypotekslånen uppgick vid årsskiftet till 6.294.792 kr, bägge lånen nu med rörlig ränta knutet till Stibor. De amorterades med 21.802 kr. Se vidare Not 5.

Föreningens ekonomi är stabil och den ekonomiska ställningen är god. Då belåningen ökade för markköpet har naturligtvis räntekänsligheten ökat. Men eftersom föreningen därmed undviker tomträttsavgälden sparar vi stora belopp över tid. Den snabba och kraftiga höjningen av räntenivån har givetvis satt sina spår i föreningens ekonomi men räntetoppen har passerats och tendensen är nu en sakta sjunkande nivå.

Arvode till styrelsen har ej utgått under 2021.

Några nyckeltal

		2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter	[tkr]	507	515	520	521	634
Resultat	[tkr]	-16	-40	28	13	-63
Årsavgift	1) [kr/m²]	728	739	750	750	900
Årsavg av intäkter	[%]	100	100	99	100	98
Drift	2) [kr/m²]	521	567	493	507	557
- varav värme	1) [kr/m²]	194	178	194	192	215
- varav el	1) [kr/m²]	20	17	24	31	22
- varav VA	1) [kr/m²]	35	40	40	43	51
Sparande	3) [kr/m²]	117	82	162	123	13
Kapitalkostnad	1) [kr/m²]	93	94	95	122	345
Lån	1) [kr/m²]	9 365	9 203	9 162	9 115	9 083
Amortering	1) [kr/m²]	179	162	42	47	31
Belåning	4) [%]	42	41	41	30	30
Räntekänslighet	5) [%]	13	12	12	12	10

- 1) Beräknat på total bostadsyta.
- 2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total bostadsyta.
- 3) Avskrivningar + Årsresultat + Planerat underhåll, på total yta.
- 4) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.
- 5) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på fastighetslånen.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, El, Vatten, Sparande, Lån och Räntekänslighet de nyckeltal som antagits i Lag (2022:1028) om ändring i årsredovisningslagen. Värme, el och vatten utgör tillsammans nyckeltalet Energi.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	-609.956,-
Årets resultat	<u>-63.356,-</u>
	-673.312,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>--673.312,-</u>
	-673.312,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
Intäkter			
Årsavgifter		623 976	519 984
Övriga avgifter		7 205	1 442
Övriga intäkter		3 194	0
Summa intäkter		634 375	521 426
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		149 250	132 979
Vatten		35 113	29 919
El		15 578	21 775
Bredband		27 804	27 972
Kabel-TV		14 956	13 361
Trädgård		0	508
Städning		15 025	14 381
Sophämtning		17 860	14 104
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		0	0
Förbrukningsmaterial		0	0
Summa förbrukning		275 586	254 999
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		22 743	5 972
Uh VVS		3 875	0
Uh el		0	0
Uh tvättstuga		0	0
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		0	0
Summa underhåll		26 618	5 972
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		0	0
Försäkring		11 632	11 030
Bankkostnader		2 367	2 458
Ekonomisk förvaltning		39 751	33 087
Revision		1 875	16 875
Övriga främmande tjänster		0	0
Föreningsavgifter		4 340	4 270
Stämmor och möten samt Övrigt		3 712	3 069
Arvoden		0	0
Sociala avgifter		0	0
Summa förvaltning		63 677	70 789
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark och byggnad	1,2	6 678	6 678
Avskr markanläggning	1,2	1 141	1 141
Avskr tak	1,2	2 718	2 718
Avskr fasad	1,2	50 974	50 974
Avskr värmeanläggning	1,2	8 625	8 625
Avskr belysning	1,2	1 884	1 884
Summa avskrivning		72 020	72 020

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
Resultat efter avskrivningar		196 474	117 646
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		212	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		212	0
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		239 632	84 491
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		239 632	84 491
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		20 410	19 769
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		20 410	19 769
Årets resultat		<u>-63 356</u>	<u>13 386</u>

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	5 935 350	5 935 350
Byggnad	1,2	1 120 147	1 126 825
Markanläggning	1,2	30 805	31 946
Tak	1,2	38 055	40 773
Fasad	1,2	101 956	152 930
Värmeanläggning	1,2	53 906	62 531
Belysning	1,2	32 043	33 927
Andelar 'Bostadsrätterna'		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		7 314 262	7 386 282
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		12 936	40 680
Förutbetalda kostnader		19 934	23 642
Likvida medel	3,4	147 628	129 751
Summa omsättningstillgångar		180 498	194 073
Summa tillgångar		7 494 760	7 580 355
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		38 706	38 706
Upplåtelsefond		1 341 694	1 341 694
Fond för yttre underhåll		335 695	335 695
Summa bundet eget kapital		1 716 095	1 716 095
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-609 956	-623 342
Årets resultat		-63 356	13 386
Summa fritt eget kapital		-673 312	-609 956
Summa eget kapital		1 042 783	1 106 139
<i>Låneskulder</i>			
Hypotekslån	5	6 294 792	6 316 594
Summa låneskulder		6 294 792	6 316 594
<i>Övr kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	28 290	38 814
Förutbetalda medlemsavgifter		55 505	58 508
Upplupna kostnader	8	71 851	58 428
Skatteskuld		1 539	1 872
Övriga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		157 185	157 622
Summa skulder		6 451 977	6 474 216
Summa eget kapital och Skulder		7 494 760	7 580 355

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2023	2021
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3).

Not 1 Avskrivningsplan

Föreningen har i ett antal år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter, t.ex. VA-stammar, utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Avskrivning på byggnad har återinförts med 0,5%.

Avskrivningar på komponenterna sker över följande antal år:

Markanläggning	40 år
Takisolering	20 år
Fasad	20 år
Värmeanläggning	20 år
Belysninganläggning	20 år

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		5 935 350	5 935 350
	Bokfört värde	5 935 350	5 935 350
Byggnad	skrivs av med 0,5%		
Anskaffningsvärde		1 335 707	1 335 707
Ackumulerad avskrivning		-208 882	-195 526
Årets avskrivning		-6 678	-6 678
	Bokfört värde	1 120 147	1 133 503
Markanläggning	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde		45 638	45 638
Ackumulerad avskrivning		-13 692	-11 410
Årets avskrivning		-1 141	-1 141
	Bokfört värde	30 805	33 087
Takisolering	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde takisolering		54 363	54 363
Ackumulerad avskrivning		-13 590	-8 154
Årets avskrivning		-2 718	-2 718
	Bokfört värde	38 055	43 491
Fasad	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		1 019 494	1 019 494
Ackumulerad avskrivning		-866 564	-764 616
Årets avskrivning		-50 974	-50 974
	Bokfört värde	101 956	203 904
Värmeanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		172 500	172 500
Ackumulerad avskrivning		-109 969	-92 719
Årets avskrivning		-8 625	-8 625
	Bokfört värde	53 906	71 156

Belopp i kronor	2023	2022
-----------------	------	------

Not 2 Anläggningstillgångar – forts.

Belysningsanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		37 695	37 695
Ackumulerad avskrivning		-3 768	-1 884
Årets avskrivning		-1 884	-1 884
	Bokfört värde	32 043	33 927

Not 3 Likvida medel

Handelsbanken affärskonto	147 628	129 751
Handelsbanken e-kapitalkonto	0	0
Summa	147 628	129 751

Not 4 Förändring i likvida medel

Årets resultat	-63 356	13 386
+ Avskrivningar	72 020	72 020
	<u>8 664</u>	<u>85 406</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	31 452	-41 156
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-437	59 935
	<u>39 679</u>	<u>104 185</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-21 802	-32 604
	<u>17 877</u>	<u>71 581</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	17 877	71 581

Not 5 Hypotekslån

Stadshypotek	-6860	4,833% Stibor 3 mån	3 189 792	3 211 594
Stadshypotek	-5558	4,865% Stibor 3 mån	3 105 000	3 105 000
		Summa	<u>6 294 792</u>	<u>6 316 594</u>

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen klassas därmed som kortfristiga. De är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem på villkorsändringsdatum.

Not 6 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	6 800 000	6 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Belopp i kronor	2023
-----------------	------

Not 7 Leverantörsskulder

Stockholm Exergi	19 022
Ellevio	729
Fortum	458
Julias Städservice	2 204
PreZero	364
Menja Management	5 513
Summa	28 290

Not 8 Upplupna kostnader

Värme	21 468
Vatten och sophämtning	8 361
El	1 525
Revision	16 775
Räntor	23 722
Summa	71 851

Stockholm den 2024

Daniel Skepp

Carl Lundahl

Anna Lindholm

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024.

Ewa Rozario Nilsson