

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skolmästaren nr 1 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2024.

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. Styrelsen säte är Stockholm. 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 2024-12-31 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: Anna Lindholm, ordförande
Carl Lundahl
Gabriel Stjernborg

Suppleanter: Daniel Skepp
Bianca Mali

Revisor: Ewa Rozario Nilsson

Valberedning: Emma Skepp

Föreningen har 13 medlemslägenheter. Under året har lägenheter nr 4 och 12 tillträtts av nya ägare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 30 maj 2024.
Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden under året.
En gemensam städdag genomfördes den 28 april.

Förvaltning

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

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management. Efter årsskiftet tar Nabo över det uppdraget.

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.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes.

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 |
| • 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 |

- ## Ekonomi

Förbrukningskostnaderna steg, främst sm följd av taxehöjningar från Stockholm Exergi och Stockholm Vatten.

Förvaltningskostnaderna steg. OVK:n återfinns här under Övr främmande tjänster. Byte av revisor medförde en halvering av revisionskostnaden förra året, men då ett högre belopp hade allokerats tidigare blev föregående års siffra missvisande låg.

Avskrivningarna var oförändrade.

Räntekostnaderna steg ytterligare. Den höga räntenivån höll i sig större delen av året och den sjunkande tendensen infann sig först mot slutet av året.

Årets resultat blev ett underskott på 128.851 kr, helt beroende av räntekostnaden.

Hypotekslånen uppgick vid årsskiftet till 6.283.800 kr, bägge lånen med rörlig ränta knutet till Stibor. De amorterades med 10.992 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 höga räntenivån de senaste par åren har givetvis belastat föreningens ekonomi men tendensen är nu en klart sjunkande nivå.

Sida 3

Några nyckeltal

		2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter	[tkr]	515	520	521	634	626
Resultat	[tkr]	-40	28	13	-63	-129
Årsavgift	1) [kr/m ²]	739	750	750	900	900
Drift	2) [kr/m ²]	567	493	507	557	585
- varav värme	1) [kr/m ²]	178	194	192	215	237
- varav el	1) [kr/m ²]	17	24	31	22	21
- varav VA	1) [kr/m ²]	40	40	43	51	76
Sparande	3) [kr/m ²]	82	162	123	13	0
Kapitalkostnad	1) [kr/m ²]	94	95	122	345	401
Lån	1) [kr/m ²]	9 203	9 162	9 115	9 083	9 068
Amortering	1) [kr/m ²]	162	42	47	31	16
Belåning	4) [%]	41	41	30	30	30
Räntekänslighet	5) [%]	12	12	12	10	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:

Ackumulerat resultat	-673.312,-
Årets resultat	<u>-128.851,-</u>
	-802.163,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>-802.163,-</u>
	-802.163,-

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

Belopp i kronor	Not	2024	2023
Intäkter			
Årsavgifter		623 976	623 976
Övriga avgifter		2 006	7 205
Övriga intäkter		0	3 194
Summa intäkter		625 982	634 375
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		164 386	149 250
Vatten		52 554	35 113
El		14 211	15 578
Bredband		27 982	27 804
Kabel-TV		16 131	14 956
Trädgård		0	0
Städning		13 804	15 025
Sophämtning		15 288	17 860
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		0	0
Förbrukningsmaterial		0	0
Summa förbrukning		304 356	275 586
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		0	22 743
Uh VVS		0	3 875
Uh el		0	0
Uh tvättstuga		0	0
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		0	0
Summa underhåll		0	26 618
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		689	0
Försäkring		12 271	11 632
Bankkostnader		2 287	2 367
Ekonomisk förvaltning		41 928	39 751
Revision		8 500	1 875
Övriga främmande tjänster		10 000	0
Föreningsavgifter		4 340	4 340
Stämmor och möten samt Övrigt		910	3 712
Arvoden		0	0
Sociala avgifter		0	0
Summa förvaltning		80 925	63 677
<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

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2024	2023
Resultat efter avskrivningar		168 681	196 474
Finansiellt			
Intäkter			
Ränteintäkter		22	212
Övr finansiella intäkter		0	0
Summa intäkter		22	212
Kostnader			
Räntekostnader		277 644	239 632
Övr finansiella kostnader		0	0
Summa kostnader		277 644	239 632
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		19 910	20 410
Inkomstskatt		0	0
Summa skatt		19 910	20 410
Arets resultat		-128 851	-63 356

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	5 935 350	5 935 350
Byggnad	1,2	1 113 469	1 120 147
Markanläggning	1,2	29 664	30 805
Tak	1,2	35 337	38 055
Fasad	1,2	50 982	101 956
Värmeanläggning	1,2	45 281	53 906
Belysning	1,2	30 159	32 043
Andelar 'Bostadsrätterna'		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		7 242 242	7 314 262
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		1 307	12 936
Förutbetalda kostnader		20 878	19 934
Likvida medel	3,4	47 900	147 628
Summa omsättningstillgångar		70 085	180 498
Summa tillgångar		7 312 327	7 494 760
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		-673 312	-609 956
Årets resultat		-128 851	-63 356
Summa fritt eget kapital		-802 163	-673 312
Summa eget kapital		913 932	1 042 783
<i>Låneskulder</i>			
Hypotekslån	5	6 283 800	6 294 792
Summa låneskulder		6 283 800	6 294 792
<i>Övr kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	35 705	28 290
Förutbetalda medlemsavgifter		5 957	55 505
Upplupna kostnader	8	72 933	71 851
Skatteskuld		0	1 539
Övriga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		114 595	157 185
Summa skulder		6 398 395	6 451 977
Summa eget kapital och Skulder		7 312 327	7 494 760

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2024	2023
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 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 gjorts med 0,5%.

Avskrivningar på komponenterna sker över följande antal år:

Markanläggning	40 år
Takisolering	20 år
Fasad	20 år
Värmeanläggning	20 år
Belysningsanläggning	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		-215 560	-208 882
Årets avskrivning		-6 678	-6 678
	Bokfört värde	1 113 469	1 120 147
Markanläggning	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde		45 638	45 638
Ackumulerad avskrivning		-14 833	-13 692
Årets avskrivning		-1 141	-1 141
	Bokfört värde	29 664	30 805
Takisolering	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde takisolering		54 363	54 363
Ackumulerad avskrivning		-16 308	-13 590
Årets avskrivning		-2 718	-2 718
	Bokfört värde	35 337	38 055
Fasad	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		1 019 494	1 019 494
Ackumulerad avskrivning		-917 538	-866 564
Årets avskrivning		-50 974	-50 974
	Bokfört värde	50 982	101 956
Värmeanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		172 500	172 500
Ackumulerad avskrivning		-118 594	-109 969
Årets avskrivning		-8 625	-8 625
	Bokfört värde	45 281	53 906

Fastighetsinteckningar	6 800 000	6 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Belopp i kronor	2024
-----------------	------

Not 7 Leverantörsskulder

Stockholm Exergi	18 831
Ellevio	777
Fortum	599
Julias Städservice	1 102
PreZero	385
Menja Management	14 011
Summa	35 705

Not 8 Upplupna kostnader

Värme	21 016
Vatten och sophämtning	10 456
El	1 329
Revision	25 275
Räntor	14 857
Summa	72 933

Stockholm den 2025

Anna Lindholm

Carl Lundahl

Klas Ekman

Gabriel Stjernborg

Min revisionsberättelse har avgivits den 10/6 2025.

Ewa Rozario Nilsson

Certification

Reference: cmbqcd3al0blv4bq2ir74301k



Document
Filename: Brf_Skolmästaren1_ÅR24.pdf
Fingerprint: KarOmTOXc7ZuwzbhNfHulqJohdZ7LgsoNcJLxW4FkKo=



Carl Lundahl
Signer

Personal number
19930912-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-06-10 12:45:05



Gustav Gabriel Stjernborg
Signer

Personal number
19861126-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-06-10 15:20:31



Anna Lindholm
Signer

Personal number
19950703-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-06-10 15:25:22



Klas Ericsson Ekman
Signer

Personal number
19750428-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-06-12 18:26:46

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package 



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skolmästaren nr 1
Org nr 702001-9753

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Skolmästaren 1 för räkenskapsåret 2024. 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.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller mot föreningens 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 revisionssed i Sverige. Jag tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-06-10


Ewa Rozario-Nilsson
revisor