

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 14

769614-2939

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Brf Skolmästaren 14 registrerades hos Bolagsverket den 25 april 2006. Föreningen förvärvade 2011-06-16 samtliga aktier i Fastighetsbolaget Stockholm Skolmästaren 14 AB. Tomträtten till fastigheten kv. Skolmästaren 14 transporterades därefter från dotterbolaget till bostadsrättsföreningen. 2011-07-01 registrerades tomträttsinnehavet och 2011-10-28 såldes samtliga aktier i dotterbolaget till J.I.L.-Bolagen Jan Jonasson AB för en köpeskilling om 50 000 kr. I samband med avyttringen skrevs byggnaden upp med 12 500 000 kr och aktier i dotterbolag skrevs ned i motsvarande grad.

Fastighetens taxeringsvärde är 20 541 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 8 719 000 kronor.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Förutvarande avtal löpte ut 2019-03-31. Tomträttsavgälden ökar successivt under 5 år till 106 200 kronor. Nästa omförhandling sker 2029-03-31.

Lägenheter och lokaler

I byggnaden finns 12 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, med en total yta om 618 kvm samt 5 garage. Föreningen hyr ut plats på taket för mobilmaster till Net4Mobility HB. Bolaget ägs gemensamt av Tele2 och Telenor. Totalyta för byggnaden uppgår till cirka 711 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Förvaltning

Firman tecknas av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna. Ett avtal gällande service och tillsyn av värmeväxlaren samt ett "nödnummer" att ringa vid behov har tecknats med Driftia AB.

Föreningen har för närvarande ingen aktuell underhållsplan.

Styrelse och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 2024-11-05. Styrelsens sammansättning blev enligt följande:

Jonas Samuelsson	Ordförande
Victor Hugo Olofsson	Ledamot
Aritz Soloeta Garmendia	Ledamot
Nurgül Özbek	Suppleant
Dennis Persson	Suppleant

Till revisor valdes Jens Eriksson.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen fortsatt arbeta för en hållbar och välskött förening. Vi har valt att fortsätta med självförvaltning av städning i gemensamma utrymmen, en modell som både fungerar väl och håller kostnaderna nere.

Månadsavgiften har inte höjts under året – trots ökade kostnader i omvärlden och höjd tomträttsavgäld. Detta är ett beslut som tagits med hänsyn till medlemmarnas ekonomi, men vi ser samtidigt att en justering framöver kan bli nödvändig för att säkerställa föreningens framtida ekonomi.

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har under året överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit.

Antal medlemmar uppgick vid årets början till 15 personer och vid årets slut till 15 personer.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	771	761	754	744
Resultat efter finansiella poster	-42	19	96	82
Soliditet (%)	57,4	57,3	57,2	54,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	998	998	998	989
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 929	10 002	10 075	11 133
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 423	11 507	11 591	12 808
Sparande per kvm (kr/kvm)	106	165	271	253
Räntekänslighet (%)	11,4	11,5	11,6	12,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	368	336	324	337
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,9	80,1	81,6	81,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 764 752	350 532	-4 330 067	19 219	9 804 436
Reserververing Fond för yttre underhåll		33 120	-33 120		0
Disposition av föregående års resultat:			19 219	-19 219	0
Årets resultat				-41 599	-41 599
Belopp vid årets utgång	13 764 752	383 652	-4 343 968	-41 599	9 762 837

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 343 968
årets förlust	-41 599
Totalt	-4 385 567

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	33 782
i ny räkning överföres	-4 419 349
Totalt	-4 385 567

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	771 016	760 779
Övriga rörelseintäkter		458	9 562
Summa rörelseintäkter		771 474	770 341
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-531 759	-487 074
Personalkostnader	4	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 646	-103 687
Summa rörelsekostnader		-661 547	-603 903
Rörelseresultat		109 927	166 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		512	387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 038	-147 606
Summa finansiella poster		-151 526	-147 219
Resultat efter finansiella poster		-41 599	19 219
Årets resultat		-41 599	19 219

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	16 501 353	16 595 343
Inventarier, verktyg och installationer	6	167 983	61 050
Summa materiella anläggningstillgångar		16 669 336	16 656 393
Summa anläggningstillgångar		16 669 336	16 656 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 335	3 951
Övriga fordringar		830	1 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 826	46 615
Summa kortfristiga fordringar		67 991	51 959
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		280 867	399 489
Summa kassa och bank		280 867	399 489
Summa omsättningstillgångar		348 858	451 448
SUMMA TILLGÅNGAR		17 018 194	17 107 841

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 764 752

13 764 752

Fond för yttre underhåll

383 652

350 532

Summa bundet eget kapital

14 148 404

14 115 284

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 343 968

-4 330 067

Årets resultat

-41 599

19 219

Summa fritt eget kapital

-4 385 567

-4 310 848

Summa eget kapital

9 762 837

9 804 436

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

3 377 000

7 059 500

Summa långfristiga skulder

3 377 000

7 059 500

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

3 682 500

52 000

Leverantörsskulder

30 486

28 545

Skatteskulder

9

2 189

Övriga skulder

-174

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

165 536

161 171

Summa kortfristiga skulder

3 878 357

243 905

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 018 194

17 107 841

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-41 599	19 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	116 646	103 687
Betald skatt	-1 252	-1 074

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

73 795 121 832

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-17 384	-2 427
Förändring av kortfristiga fordringar	424	-5 980
Förändring av leverantörsskulder	1 941	26 803
Förändring av kortfristiga skulder	4 191	15 288

Kassaflöde från den löpande verksamheten

62 967 155 516

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-129 589	-31 817
--	----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-129 589 -31 817

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-52 000	-52 000
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-52 000 -52 000

Årets kassaflöde

-118 622 71 699

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	399 489	327 790
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

280 867 399 489

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.
Lån som löper med 3-månaders ränta redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Avsättning till Fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Eftersom ingen underhållsplan för närvarande finns, görs avsättning enligt ekonomisk plan uppräknad med 2 % per år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Byggnadsförbättringar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Månadsavgifter	616 776	616 776
Månadshyror lokal	84 016	76 945
Garagehyror momsfria	9 864	9 624
Garagehyror momsbelagda	60 360	57 434
Summa nettoomsättning	771 016	760 779

I föreningens årsavgifter ingår värme samt vatten & avlopp

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	-20 001	-22 469
Värme	-191 146	-176 635
Vatten & avlopp	-50 227	-39 999
Sophämtning	-15 448	-11 900
Reparation & underhåll lokaler	-16 170	-12 671
Tomträttsavgäld	-106 200	-103 472
Övr förbrukningsinventarier	0	-1 346
Övriga lokalkostnader	-13 993	0
Postbefordran	-369	-306
Fastighetsförsäkring	-38 345	-34 601

Medlemsavgift branschorganisation	-4 190	-4 190
Revisionsarvoden	-10 000	-12 936
Övriga förvaltningskostnader	-800	-5 603
Redovisningstjänster	-23 325	-30 000
Konsultarvoden	-10 471	-614
Bankkostnader	-2 104	-1 854
Fastighetsavgift	-19 560	-19 068
Fastighetsskatt	-9 410	-9 410
Summa övriga externa kostnader	-531 759	-487 074

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Syrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-3 142	-3 142
Summa personalkostnader	-13 142	-13 142

Not 5 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 782 918	17 782 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 782 918	17 782 918
Ingående avskrivningar	-1 187 575	-1 093 585
Årets avskrivningar	-93 990	-93 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 281 565	-1 187 575
Utgående redovisat värde	16 501 353	16 595 343
Taxeringsvärden byggnad	8 719 000	8 719 000
Taxeringsvärden mark	11 822 000	11 822 000
Summa taxeringsvärden	20 541 000	20 541 000
Bokfört värde byggnad	16 501 353	16 595 343
Summa byggnad	16 501 353	16 595 343

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 503	66 686
Inköp	129 589	31 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 092	98 503
Ingående avskrivningar	-37 453	-27 756
Årets avskrivningar	-22 656	-9 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 109	-37 453
Utgående redovisat värde	167 983	61 050

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån 92952360531 Swedbank, 1,26%, 2025-02-25	0	3 656 500
Lån Swedbank 29527000017, 3-månaders	1 642 000	1 668 000
Lån 2851408977 Swedbank 1,28% 2026-04-24	1 735 000	1 735 000
Summa långfristiga skulder	3 377 000	7 059 500

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 059 500 kronor (7 111 500 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 377 000	7 059 500
Summa långfristiga skulder	3 377 000	7 059 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 682 500	52 000
Summa kortfristiga skulder	3 682 500	52 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	8 000 000	8 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett lån om 3 650 000 kronor förföll i februari. Lånet sattes om till 3-månaders löptid.

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.

JOHANNESHOF, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Samuelsson
Ordförande

Aritz Soloeta Garmendia

Victor Hugo Olofsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 14

Organisationsnummer 769614-2939

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 14.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att stämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skolmästaren 14 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens stämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Eriksson

Verifikat

Transaktion 09222115557549693738

Dokument

Årsredovisning Skolmästaren 14 2024
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-06-17 14:11:22 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2025-06-19 14:21:18 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466

Signerare

Jonas Samuelsson (JS)
samuelssonkarljonas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL JONAS SAMUELSSON"
Signerade 2025-06-19 13:19:59 CEST (+0200)

Aritz Soloeta Garmendía (ASG)
baskien@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARITZ SOLOETA GARMENDIA"
Signerade 2025-06-18 18:29:15 CEST (+0200)

Victor Hugo Olofsson (VHO)
victorhugo.olofsson@voiapp.io



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VICTOR HUGO OLOFSSON"
Signerade 2025-06-19 13:43:31 CEST (+0200)

Jens Eriksson (JE)
jeerikss1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ERIKSSON"
Signerade 2025-06-19 14:21:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549693738

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

