

Årsredovisning
för
Brf Skolmästaren 12

769606-0560

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Skolmästaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Sittande styrelse blev utbytt på föreningsstämman 2018-06-13 enligt nedan.

Styrelse under förvaltningsåret 18-01-01 - 18-06-13

Erik Englund	ordförande
Eva Lilja	ledamot
Stefan Carlsson	ledamot
Fredrik Isaksson	ledamot
Hedvig Modig	suppleant
Kerstin Rapp	suppleant
Elin Vinnå	suppleant

Styrelse under förvaltningsåret 18-06-13 - 18-12-31

Erik Englund	ordförande
Eva Lilja	ledamot
Stefan Carlsson	ledamot
Hedvig Modig	suppleant
Kerstin Rapp	suppleant

Revisor

Crescendo Revisorer & Konsulter AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 st. protokollförda möten. Dessa möten har i huvudsak avhandlat aktuella frågor gällande fastighetens väl samt frågor avseende ekonomisk förvaltning och förvaltningen i allmänhet. Delar av styrelsen har även varit deltagande på planeringsmöten för fönsterrenoveringen som genomförs under första hälften av 2018.

Förvaltning

Under året har den kamerala förvaltningen skötts av Asp & Berglund AB på uppdrag av styrelsen.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Reparationer och underhåll

Under året har föreningen låtit utföra fönsterbyte och fasadrenovering kommer att ske under 2019. I övrigt har normalt underhåll utförts för att höja trivseln i fastigheten.

I övrigt har normalt underhåll utförts för att höja trivseln i fastigheten.

Medlemmar

Samtliga 20 lägenheter i fastigheten är bostadsrätter.

Under året har 2 (1) överlåtelse skett. De nya medlemmarna hälsas välkomna.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2018.

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfonden.

Stadgenlig avsättning skall vara minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	871	856	822	813
Resultat efter finansiella poster	-1 042	38	-112	34
Soliditet (%)	47	58	57	37
Låneskuld per kvm	7	6	6	7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 062 493	3 760 710	305 228	-5 606 929	38 086	7 559 588
Disposition av föregående års resultat:				38 086	-38 086	0
			49 200	-49 200		0
Årets resultat					-1 041 665	-1 041 665
Belopp vid årets utgång	9 062 493	3 760 710	354 428	-5 618 043	-1 041 665	6 517 923

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 618 043
årets förlust	-1 041 665
	-6 659 708

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-305 000
i ny räkning överföres	-6 403 908
	-6 659 708

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	870 958	856 356
Övriga rörelseintäkter		1 350	100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		872 308	856 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 524 092	-554 225
Övriga externa kostnader	3	-162 989	-49 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 717	-98 768
Summa rörelsekostnader		-1 800 798	-702 623
Rörelseresultat		-928 490	153 833
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 175	-115 747
Summa finansiella poster		-113 175	-115 747
Resultat efter finansiella poster		-1 041 665	38 086
Resultat före skatt		-1 041 665	38 086
Årets resultat		-1 041 665	38 086

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 554 678	12 892 345
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 554 678	12 892 345
Summa anläggningstillgångar		13 554 678	12 892 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 082	16 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 825	7 650
Summa kortfristiga fordringar		23 907	23 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		148 155	221 200
Summa kassa och bank		148 155	221 200
Summa omsättningstillgångar		172 062	244 938
SUMMA TILLGÅNGAR		13 726 740	13 137 283

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 823 203	12 823 203
Fond för yttre underhåll		354 428	305 228
Summa bundet eget kapital		13 177 631	13 128 431
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 618 043	-5 606 929
Årets resultat		-1 041 665	38 086
Summa fritt eget kapital		-6 659 708	-5 568 843
Summa eget kapital		6 517 923	7 559 588
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 031 212	5 334 820
Summa långfristiga skulder		7 031 212	5 334 820
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	52 736
Leverantörsskulder		0	6 451
Skatteskulder		50 388	49 077
Övriga skulder		70	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 147	134 555
Summa kortfristiga skulder		177 605	242 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 726 740	13 137 283

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

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.

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	870 958	870 960
	870 958	870 960

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	10 450	8 245
Reparation och underhåll av fastighet	1 057 913	89 474
Fastighetsel	13 841	16 822
Uppvärmning fjärrvärme	204 687	221 158
Vatte och sophämtning	32 823	30 288
Försäkringspremier	11 590	11 590
Tomträttsavgäld	76 250	61 000
Kabel-TV och datakommunikation	59 535	59 600
Förvaltning	31 600	31 063
Fastighetsskatt	25 403	24 985
	1 524 092	554 225

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	52 892	22 301
Revisionsarvoden	18 969	15 313
Konsultarvoden	79 501	0
Övriga kostnader	11 627	12 016
	162 989	49 630

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 595 651	7 743 499
Inköp fönster standardförbättring	776 050	
Omklassificeringar		2 852 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 371 701	10 595 651
Ingående avskrivningar	-1 125 146	-1 026 378
Årets avskrivningar	-113 717	-98 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 238 863	-1 125 146
Utgående redovisat värde	10 132 838	9 470 505
Taxeringsvärden byggnader	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	16 400 000	16 400 000
Bokfört värde byggnader	9 364 548	9 470 505
Bokfört värde mark	3 421 840	3 421 840
	12 786 388	12 892 345

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 400	33 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 400	33 400
Ingående avskrivningar	-33 400	-33 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 400	-33 400
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	7 031 212	210 944
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	7 031 212	5 123 876
	7 031 212	5 334 820

Not 8 Ställda säkerheter

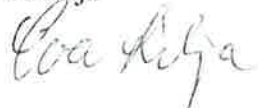
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 806 000	7 806 000
	7 806 000	7 806 000

Johanneshov den 16/5 - 2019

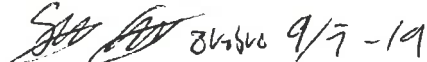
Erik Englund



Eva Lilja



Stefan Carlsson



Stefan Carlsson 9/7 - 19

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/6 2019



Lars Olof Eklund
Auktoriserad revisor



Harald Merseburg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skolmästaren 12

Org.nr 769606-0560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skolmästaren 12 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skolmästaren 12 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

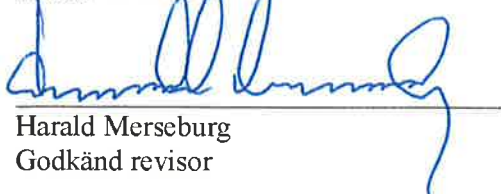
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

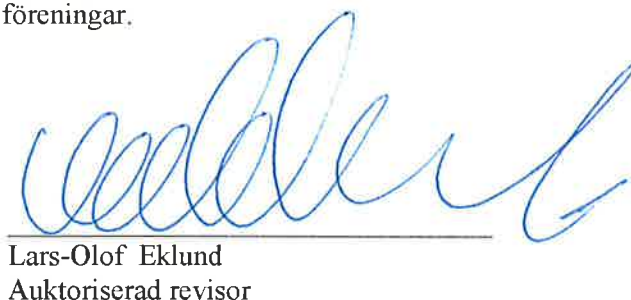
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka 2019-06-03


Harald Merseburg
Godkänd revisor


Lars-Olof Eklund
Auktoriserad revisor