

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Skolmästaren 12**

769606-0560

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Skolmästaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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*

#### Styrelse

Styrelse har följande samansättning.

Fredrik Isaksson	Ledamot ordförande
Elin Vinnå	Ledamot
Erica Buck	Ledamot
Gabriella da Silva Rondahl	Ledamot
Frida Lilja	Suppleant
Rickard Lundahl	Suppleant

#### Revisor

Ricardo Olivares Auktoriserad revisor

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 st. protokollförda möten inklusive årsstämmans möte. Dessa möten har i huvudsak behandlat aktuella frågor gällande fastighetens väl samt frågor avseende ekonomisk förvaltning och förvaltningen i allmänhet.

#### Förvaltning

Den kamerala förvaltningen har skötts av Asp & Berglund AB på uppdrag av styrelsen.

#### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Reparationer och underhåll

Under året har endast mindre reparationer genomförts. Föreningen har under året genomfört ett antal städ- och fixdagar och kommer ha en även under våren 2023. Andra åtgärder har varit elinstallation i lägenhet som behövde bytas och rörreparationer på några ställen.

I övrigt har normalt underhåll utförts för att höja trivseln i fastigheten. På grund av ränteläget har föreningen även varit tvungna att höja avgiftsnivån för att möta de räntehöjningar som kom under slutet av 2022.

#### Medlemmar

Samtliga 20 lägenheter i fastigheten är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 (3) överlåtelse skett. De nya medlemmarna hälsas välkomna.

### Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året. Från 230101 höjs avgifterna med 15%.

### Ekonomi

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

Stadseenlig avsättning skall vara minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	942	942	942	904
Resultat efter finansiella poster	-188	150	-82	-2 789
Soliditet (%)	27	28	27	27
Årsavgift per kvm	917	917	917	880
Låneskuld per kvm	9	9	9	7
Sparande per kvm	0	79	0	0
Räntekänslighet	10	10	10	8
Energikostnad per kvm	254	227	233	244

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	9 062 493	3 760 710	68 428	-9 244 357	150 092	<b>3 797 366</b>
Disposition av föregående års resultat:			68 400	81 692	-150 092	<b>0</b>
Årets resultat					-188 360	<b>-188 360</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 062 493</b>	<b>3 760 710</b>	<b>136 828</b>	<b>-9 162 665</b>	<b>-188 360</b>	<b>3 609 006</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 162 665
årets förlust	-188 360
	<b>-9 351 025</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 388 825
	<b>-9 351 025</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	941 925	941 925
Övriga rörelseintäkter		23 786	25 211
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>965 711</b>	<b>967 136</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-843 563	-518 567
Övriga externa kostnader	3	-40 944	-45 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 717	-113 717
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-998 224</b>	<b>-677 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32 513</b>	<b>289 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		270	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 117	-139 613
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 847</b>	<b>-139 613</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-188 360</b>	<b>150 092</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-188 360</b>	<b>150 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-188 360</b>	<b>150 092</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	4	13 099 810	13 213 527
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 099 810</b>	<b>13 213 527</b>

#### Summa anläggningstillgångar

13 099 810

13 213 527

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		1	28 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 684	46 831
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 685</b>	<b>75 648</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		254 650	338 380
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>254 650</b>	<b>338 380</b>

#### Summa omsättningstillgångar

305 335

414 028

### SUMMA TILLGÅNGAR

13 405 145

13 627 555

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 823 203	12 823 203
Fond för yttre underhåll		136 828	68 428
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 960 031</b>	<b>12 891 631</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 162 665	-9 244 357
Årets resultat		-188 360	150 092
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 351 025</b>	<b>-9 094 265</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 609 006</b>	<b>3 797 366</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 680 876	6 027 862
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 680 876</b>	<b>6 027 862</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 870 914	3 592 346
Leverantörsskulder		6 838	6 495
Skatteskulder		59 560	57 760
Övriga skulder		1 750	1 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 201	143 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 115 263</b>	<b>3 802 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 405 145</b>	<b>13 627 555</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-188 360	150 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	113 717	113 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-74 643</b>	<b>263 809</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	26 763	-33 462
Förändring av leverantörsskulder	343	-13 625
Förändring av kortfristiga skulder	-36 193	-102 206
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-83 730</b>	<b>114 516</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-83 730</b>	<b>114 516</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	338 380	223 864
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>254 650</b>	<b>338 380</b>

## 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

	2022	2021
Årsavgifter	941 925	941 925
Övriga intäkter	23 786	25 211
	<b>965 711</b>	<b>967 136</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll av fastighet	320 587	25 536
Fastighetsel	28 099	16 520
Uppvärmning fjärrvärme	200 421	203 543
Vatten och sophämtning	46 951	41 629
Försäkringspremier	12 527	9 026
Tomträttsavgäld	126 475	114 375
Kabel-TV och datakommunikation	44 947	44 683
Förvaltning	33 176	34 075
Fastighetsskatt	30 380	29 180
	<b>843 563</b>	<b>518 567</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	0	19 716
Revisionsarvoden	23 250	16 875
Pantbrevskostnader	800	0
Övriga kostnader	11 356	8 556
	<b>35 406</b>	<b>45 147</b>

### Not 4 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 371 701	11 371 701
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 371 701</b>	<b>11 371 701</b>
Ingående avskrivningar	-1 580 014	-1 466 297
Årets avskrivningar	-113 717	-113 717
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 693 731</b>	<b>-1 580 014</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 677 970</b>	<b>9 791 687</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	18 000 000	12 400 000
	<b>30 600 000</b>	<b>22 800 000</b>

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 400	33 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 400</b>	<b>33 400</b>
Ingående avskrivningar	-33 400	-33 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 400</b>	<b>-33 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 551 790 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 680 876	4 027 862
	<b>3 680 876</b>	<b>4 027 862</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 870 914	3 592 346
	<b>5 870 914</b>	<b>3 592 346</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	3 680 876	6 027 862
Kortfristig del av långfristig lån	5 870 914	3 592 346
	<b>9 551 790</b>	<b>9 620 208</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 765 000	9 765 000
	<b>9 765 000</b>	<b>9 765 000</b>

Johanneshov

Karl-Fredrik Isaksson  
Ordförande

Erica Buck

Elin Hansson Vinnå

Gabriella da Silva Rondahl

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

Ricardo Olivares  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ELIN HANSSON VINNÅ

Styrelseledamot

Serienummer: 19890930xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-07-25 12:19:18 UTC



## Fredrik Isaksson

Ordförande

Serienummer: 19671221xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-07-26 08:16:52 UTC



## Gabriella M N Da Silva Rondahl

Styrelseledamot

Serienummer: 19870930xxxx

IP: 85.139.xxx.xxx

2023-07-26 12:13:30 UTC



## ERICA BUCK

Styrelseledamot

Serienummer: 19780513xxxx

IP: 173.25.xxx.xxx

2023-07-27 13:51:32 UTC



## RICARDO OLIVARES

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19851003xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2023-07-27 13:54:34 UTC



Penneo dokumentnyckel: D6Y80-2PPO8-DHYJ2-5I72M-A3ENU-A8318

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>