

Årsredovisning 2020

Brf Lärargården

Org nr 769603-8764

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lärargården, med säte i Danderyds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 november 2004.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 28 december 2001 fastigheten Danderyd Lärargården 1 i Danderyds kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 17 518 325 kronor.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Danderyd Lärargården 1. Markareal för toten uppgår till 2 830 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1 020 kvadratmeter. Byggnaderna, som ursprungligen uppfördes år 1952, innehåller totalt 15 bostadsrättslägenheter, samt fyra lokaler med en total yta på 244 kvadratmeter. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen. Tre lokaler har varit uthyrda under året.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift som uppgår till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 18 332 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 939 000 kr och markvärdet 8 393 000 kr. Värdeår är 1952.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 november 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 695 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lotta Aalborg Sverre Eriksson Andras Balogh Mathias Häggblom	ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Per Aalborg Christer Janzon
-------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Föreningen tecknas ensam av Mathias Häggblom.

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Linda Ferm
Christer Janzon (revisorssuppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon märkbar omfattning.
- * Föreningen har genomfört förebyggande underhåll av grenledningar för avlopp i samtliga lägenheter. Arbetet har utförts av Avloppsteknik AB.
- * Under hösten 2020 har föreningen fått buskar och träd klippta av företaget Femtiofemplus AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 24 (23) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser skett. Under året har föreningen beviljat en medlem andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	953	919	915	876
Resultat efter finansiella poster	100	-57	151	166
Soliditet (%)	59,55	58,85	58,51	57,81
Balansomslutning	18 657	18 710	18 914	18 881
Fastighetslån/kvm (kr)	7 225	7 343	7 453	7 571
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,92	1,33	1,13	0,93
Årsavgifter/kvm (kr)	695	695	695	695

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 043 971	235 145	507 798	-1 720 209	-56 555	11 010 150
Disposition av föregående års resultat:			54 996	-111 551	56 555	0
Årets resultat					100 163	100 163
Belopp vid årets utgång	12 043 971	235 145	562 794	-1 831 760	100 163	11 110 313

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 831 759
årets vinst	100 163
	-1 731 596

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	54 996
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-27 394
i ny räkning överföres	-1 759 198
	-1 731 596

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	953 220	918 620
Övriga rörelseintäkter		5 682	34 304
Summa rörelseintäkter		958 902	952 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-531 814	-646 281
Övriga externa kostnader	4	-69 289	-72 414
Avskrivningar		-188 476	-188 475
Summa rörelsekostnader		-789 579	-907 170
Rörelseresultat		169 323	45 754
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 192	-102 309
Summa finansiella poster		-69 160	-102 309
Resultat efter finansiella poster		100 163	-56 555
Årets resultat		100 163	-56 555

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 802 825	17 987 515
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	3 786
Summa materiella anläggningstillgångar		17 802 825	17 991 301
Summa anläggningstillgångar		17 802 825	17 991 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 308	21 838
Summa kortfristiga fordringar		21 308	22 056
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		833 270	696 894
Summa kassa och bank		833 270	696 894
Summa omsättningstillgångar		854 578	718 950
SUMMA TILLGÅNGAR		18 657 403	18 710 251

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 043 971	12 043 971
Upplåtelseavgifter		235 145	235 145
Fond för yttre underhåll		562 794	507 798
Summa bundet eget kapital		12 841 910	12 786 914
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 831 759	-1 720 208
Årets resultat		100 163	-56 555
Summa fritt eget kapital		-1 731 596	-1 776 763
Summa eget kapital		11 110 314	11 010 151
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 250 000	7 490 000
Summa långfristiga skulder		7 250 000	7 490 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	120 000	0
Leverantörsskulder		878	33 417
Skatteskulder		49 167	59 551
Övriga skulder		7 506	4 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	119 538	112 509
Summa kortfristiga skulder		297 089	210 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 657 403	18 710 251

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stambyte	25 år
Inventarier och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	708 924	708 924
Hyror lokaler	133 752	132 192
P-plats och garage	41 328	41 328
Debiterad fastighetsskatt	5 172	5 176
Värmeavgifter	45 438	31 000
Elavgifter	18 606	0
	953 220	918 620

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	48 752	81
Kostnader i samband med städdagar	0	183
Städkostnader	43 815	42 832
Snöröjning/sandning	9 372	27 652
Reparationer	10 491	84 470
Planerat underhåll	27 394	115 150
Fastighetsel	51 484	50 474
Uppvärmning	211 538	220 003
Vatten och avlopp	55 059	44 890
Avfallshantering	30 702	25 718
Försäkringskostnader	19 135	20 585
Kabel-tv	5 660	13 513
Bredband	13 129	0
Förbrukningsinventarier	0	79
Förbrukningsmaterial	5 283	651
	531 814	646 281

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	9 320	29 975
Fastighetsavgift	21 435	0
Föreningsgemensamma kostnader	8 500	8 426
Ekonomisk förvaltning	27 445	30 056
Bankkostnader	1 671	1 966
Övriga poster	918	1 991
	69 289	72 414

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 735 585	19 735 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 735 585	19 735 585
Ingående avskrivningar	-1 748 070	-1 563 380
Årets avskrivningar	-184 690	-184 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 932 760	-1 748 070
Utgående redovisat värde	17 802 825	17 987 515

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 926	18 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 926	18 926
Ingående avskrivningar	-15 140	-11 355
Årets avskrivningar	-3 786	-3 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 926	-15 140
Utgående redovisat värde	0	3 786

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald telefoni	0	2 703
Förutbetald försäkring	21 308	19 135
	21 308	21 838

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB	0,930	2024-08-21	7 370 000	7 490 000
			7 370 000	7 490 000
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen avfallskostnad	6 932	4 821
Upplupen elkostnad	5 353	5 747
Upplupen fjärrvärmekostnad	26 726	28 490
Upplupen snöröjningskostnad	1 323	0
Förutbetalda hyror och avgifter	71 398	65 518
Upplupna räntekostnader	7 806	7 933
	119 538	112 509

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Danderyd 2021-*06-10*.....

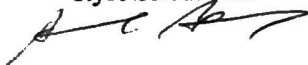


Lotta Aalborg
ordförande



Sverre Eriksson
styrelseledamot

Andras Balogh
styrelseledamot



Mathias Häggblom
styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Linda Ferm
Revisor