

# Årsredovisning

2019

Brf Lärargården

Org nr 717600-3445

Styrelsen för Brf Lärargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-10-19.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Luthagen 14:1 bebyggdes 1958 och föreningen har sitt säte/är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 89 lägenheter.

Dessutom finns 1 st garage med 6 p-platser och 26 p-platser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

46	st 1 rum och kök
20	st 2 rum och kök
22	st 3 rum och kök
1	st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 5 066 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1958. Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 541 723 (541 723) kronor.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-25 bestått av:

John Toler	t o m 2021, Ordförande
Peter Boivie	t o m 2020
Berndt Nyberg	t o m 2020
Mona Cunningham	t o m 2020
Donald Lundgren	t o m 2021

Suppleanter	Jacob Eriksson Frida Jonsson Elvira Strömberg	
Revisorer Ordinarie	Kirsi Jansson Per Andersson	K. Jansson Revision AB Inter Revisor
Suppleant	Yrjö Iggman	
Valberedning	Eva Beskow Rakel Hällgren Stina Lindhagen	Sammanställande

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

1983/1984	Fasadrenovering och tilläggsisolering.
1993	Balkonger, ventilation, isolerrutor.
2003	Stam- och elrenovering.
2003	Byte av avhärdningsaggregat.
2003	Nya hissmaskiner.
2005	Byte till säkerhetsdörrar.
2007	Installation av styrsystem för värme och ventilation.
2008	8 nya parkeringsplatser.
2010	Renovering av tvättstugan.
2010	Vattenbesparingsåtgärd.
2011	Nya garageportar och målning av garage.
2012	Takmålning.
2012	Nya entrédörrar.
2012	Byte av fog på fasad.
2012	Byte av radiatorventiler.
2013	Byte av rökfläktsdon på tak.
2014	Nya hissar.
2015	Fönsterbyte.
2016/2017	Takbyte.
2018	Renovering skyddsrum.
2018	Byte ventilation trapphus.
2018/2019	Projekt gemensam el.
2019	Relining

OVK besiktning har skett 2016.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 173 881 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 255 263 kronor.

## **Medlemsinformation**

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (6) st överlåtelse ägt rum. Styrelsen beaktar särskilt § 8 i föreningens stadgar om krav på permanent boende i lägenheten för att godkänna medlemskap. Detta sker i enlighet med beslut i Svea hovrätt (Mål nr ÖH 2143-00).

Dessutom har styrelsen beviljat X (5) st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 123 (123) st medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft XX (12) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Stefan Mårtensson och Svante Starrin. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020= 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand, får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 225	3 101	3 056	3 026	2 970
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-192	-197	278	325	441
Soliditet (%)	21,4	23,0	23,5	24,2	23,4
Kassalikviditet (%)	89,4	77,7	72,6	25,1	91,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 867	1 767	1 667	1 567	1 467
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	605	593	593	578	567
Lån kr per kvm yta	2 929	2 797	2 865	2 439	2 495

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	471 994	3 049 206	1 766 961	-634 965	-197 377
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-197 377	197 377
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-192 298
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>471 994</b>	<b>3 049 206</b>	<b>1 866 961</b>	<b>-932 342</b>	<b>-192 298</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-932 342
årets förlust	-192 298
	<b>-1 124 640</b>

behandlas så att	
avsättning yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	-1 224 640
	<b>-1 124 640</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 225 175	3 100 624
Övriga rörelseintäkter		12 304	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 237 479</b>	<b>3 100 624</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 296 722	-2 159 784
Övriga externa kostnader	5	-173 247	-188 095
Personalkostnader	6	-211 877	-193 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-579 502	-575 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 261 349</b>	<b>-3 116 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 870</b>	<b>-16 177</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 428	-181 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 428</b>	<b>-181 200</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-192 298</b>	<b>-197 377</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-192 298</b>	<b>-197 377</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-192 298</b>	<b>-197 377</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 895 920	18 542 894
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 895 920</b>	<b>18 542 894</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 899 420</b>	<b>18 546 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		321	0
Övriga fordringar	9	847 055	652 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	157 436	157 447
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 004 812</b>	<b>810 439</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		273	273
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>273</b>	<b>273</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 005 085</b>	<b>810 712</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 904 505</b>	<b>19 357 106</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		471 994	471 994
Upplåtelseavgifter		3 049 206	3 049 206
Yttre reparationsfond		1 866 961	1 766 961
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 388 161</b>	<b>5 288 161</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-932 342	-634 965
Årets resultat		-192 298	-197 377
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 124 640</b>	<b>-832 342</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 263 521</b>	<b>4 455 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	14 517 137	13 858 155
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 517 137</b>	<b>13 858 155</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	347 268	337 268
Leverantörsskulder		272 984	291 842
Skatteskulder		10 873	10 514
Övriga skulder	13	0	15 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	492 722	387 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 123 847</b>	<b>1 043 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 904 505</b>	<b>19 357 106</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-23 870	-16 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		579 502	575 616
Erlagd ränta		-161 673	-189 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>393 959</b>	<b>370 261</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-311	7 111
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		63 961	75 481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>457 610</b>	<b>452 854</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-932 529	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-932 529</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		668 982	-343 518
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>668 982</b>	<b>-343 518</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>194 063</b>	<b>109 336</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		649 200	539 865
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>843 263</b>	<b>649 200</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppstättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:09 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,42%
Förbättringar	2,0%
Stammar	2,5%
Fönster	2,5%
Tak	2,5%
Relining	5,0%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	91 650	91 200
Årsavgifter bostäder	3 024 492	3 009 424
Rabatter årsavgifter	-14 551	0
Vidarefakturering rabatter årsavgifter	12 304	0
Elavgifter	122 834	0
Övriga ersättningar och intäkter	750	0
	<b>3 237 479</b>	<b>3 100 624</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	114 041	140 195
Besiktning/serviceavtal	32 345	32 739
Yttre skötsel/snöröjning	19 142	6 029
Fastighetsel	301 000	133 247
Uppvärmning	586 732	599 837
Vatten	142 139	133 943
Sophämtning	96 692	91 182
Container/grovsopor	4 216	6 154
Fastighetsförsäkring	90 064	87 442
Självrisk/reparation försäkringsskador	90 338	3 212
Kabel-TV och internet	264 336	215 290
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	126 533	122 483
	<b>1 867 578</b>	<b>1 571 753</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	173 881	170 744
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	255 263	417 287
	<b>429 144</b>	<b>588 031</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	30 585	40 379
Revisionsarvode	15 000	14 750
Förvaltningsarvode	103 348	107 090
Övriga externa tjänster/kostnader	7 530	7 390
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 784	18 486
	<b>173 247</b>	<b>188 095</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner	79 300	77 200
Styrelsearvoden	89 600	79 100
Sociala avgifter	42 977	37 006
	<b>211 877</b>	<b>193 306</b>

### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnad	579 502	575 616
	<b>579 502</b>	<b>575 616</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 409 571	26 409 571
Takomläggning	3 683 802	3 683 802
Relining	932 529	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 025 902</b>	<b>30 093 373</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 550 479	-10 974 863
Årets avskrivningar enligt plan	-579 502	-575 616
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 129 981</b>	<b>-11 550 479</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 895 921</b>	<b>18 542 894</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 120 000	38 120 000
Taxeringsvärden mark	40 278 000	28 229 000
	<b>84 398 000</b>	<b>66 349 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	4 065	4 065
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	842 990	648 927
	<b>847 055</b>	<b>652 992</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	89 563	90 064
Förutbetald kabel-tv	9 005	9 003
Förutbetald vattenavgift	11 567	11 321
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	47 301	47 059
	<b>157 436</b>	<b>157 447</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,20	2020-12-01	400 000	420 000
Stadshypotek AB	1,15	2020-03-30	3 605 434	3 644 098
Stadshypotek AB	1,20	2020-10-30	2 557 528	2 611 944
Stadshypotek AB	1,15	2021-04-30	3 176 272	3 209 884
Stadshypotek AB	1,15	2022-07-30	1 123 561	1 283 257
Stadshypotek AB	1,20	2020-10-30	570 360	576 240
Stadshypotek AB	1,20	2020-12-31	2 431 250	2 450 000
Stadshypotek AB	1,15	2022-09-30	1 000 000	
			<b>14 864 405</b>	<b>14 195 423</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-347 268	-337 268

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 128 065 kronor.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 691 400	17 691 400
	<b>17 691 400</b>	<b>17 691 400</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	0	8 780
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	6 957
	<b>0</b>	<b>15 737</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	37 000	10 900
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	11 417	3 896
Uppl räntekostnad Externt	22 256	15 501
Förskottsbetalda hyror/avgifter	303 502	243 146
Uppl uppvärmningskostnader	73 969	78 570
Uppl elavgifter	29 204	20 758
Beräknat arvode för revision	15 375	15 000
	<b>492 723</b>	<b>387 771</b>

### Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	273	273
Avräkning Klientmedel	842 990	648 927
	<b>843 263</b>	<b>649 200</b>

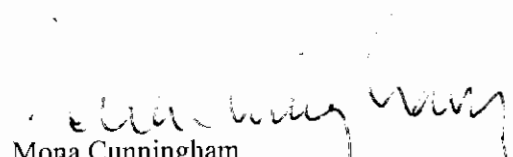
### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

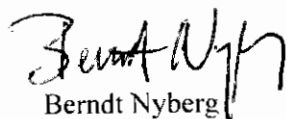
Styrelsen har inget att rapportera.


Uppsala

13/2 2020  


John Toler  
Ordförande


  
Moira Cunningham


  
Berndt Nyberg

  
Peter Boivie

  
Donald Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 / 5 2020

  
Per Andersson  
Revisor

  
Kirsi Jansson  
Godkänd revisor