

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lärargården**

717600-3445

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Lärargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## **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 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 127 kvm

Total bostadsyta: 5075,2 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-23 bestått av:

Ordinarie	Viktoria Bergström	t o m 2017
	Peter Boivie	t o m 2016
	Berit Levin	t o m 2016
	Stefan Mårtensson	t o m 2016
	Ulrica Ouline	t o m 2017

Suppleanter	John Toler
	Alexandra Lindström
	Lilian Wickholm

Revisorer

Ordinarie	Kirsi Jansson	K. Jansson Revision AB
	Per Andersson	Inter Revisor
Suppleant	Nanna Dåversjö	



#### Försäkring

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

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016= 443 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=1108 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>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 970	2 904	2 907	2 864
Resultat efter finansiella poster (tkr)	441	-799	187	-1 082
Soliditet (%)	23,4	21,7	11,7	10,4
Kassalikviditet (%)	91,3	329,7	142,7	100,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 467	1 367	1 267	2 332
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	567	559	555	550
Lån kr per kvm yta	2 495	2 432	2 475	2 527

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 378 795
årets vinst	440 522
	<b>-938 273</b>
behandlas så att	
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
avsättning yttre reparationsfond	-100 000
i ny räkning överföres	-838 273
	<b>-938 273</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 969 543	2 904 245
Övriga rörelseintäkter		250	1 989
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 969 793</b>	<b>2 906 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 464 051	-2 529 005
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-157 678	-259 726
Personalkostnader	6	-205 346	-187 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-483 521	-391 945
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 310 595</b>	<b>-3 368 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>659 198</b>	<b>-461 894</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 405	4 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 081	-342 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 676</b>	<b>-337 500</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>440 522</b>	<b>-799 394</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>440 522</b>	<b>-799 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>440 522</b>	<b>-799 394</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 493 845	13 314 338
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	75 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 493 845</b>	<b>13 389 338</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 497 345</b>	<b>13 392 838</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 148	-1 519
Övriga fordringar	11	686 297	245 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	128 625	145 285
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>817 070</b>	<b>389 624</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	310 908
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		781	2 570 427
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>817 851</b>	<b>3 270 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 315 196</b>	<b>16 663 797</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		471 994	471 994
Upplåtelseavgifter		3 049 206	3 049 206
Yttre reparationsfond		1 466 961	1 366 961
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 988 161</b>	<b>4 888 161</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 378 795	-479 401
Årets resultat		440 522	-799 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-938 273</b>	<b>-1 278 795</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 049 888</b>	<b>3 609 366</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 369 959	12 062 271
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		292 312	280 312
Leverantörsskulder		222 874	322 231
Avräkning		1 558	890
Skatteskulder		7 139	9 155
Övriga skulder	15	13 705	14 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	357 761	365 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>895 349</b>	<b>992 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 315 196</b>	<b>16 663 797</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		17 691 400	17 691 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>17 691 400</b>	<b>17 691 400</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppstättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen och balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret.

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.

#### Skatter och avgifter

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

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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.

#### 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%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.



**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	91 200	91 400
Årsavgifter bostäder	2 878 493	2 813 545
Hysesbortfall ./.	-150	-700
Övriga ej skattepliktiga intäkter	250	0
	<b>2 969 793</b>	<b>2 904 245</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel/städning entreprenad	121 128	124 498
Obligatorisk ventilationskontroll	0	16 259
Besiktning/serviceavtal	44 419	28 075
Yttre skötsel/snöröjning	4 835	40 664
Fastighetsel	81 517	93 350
Uppvärmning	561 368	554 585
Vatten	98 339	106 593
Sophämtning	83 282	90 606
Container/grovsopor	7 875	7 625
Fastighetsförsäkring	72 103	67 077
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	13 004
Kabel-TV och internet	196 730	195 770
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	115 864	113 576
	<b>1 387 460</b>	<b>1 451 682</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	76 591	94 320
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	983 002
	<b>76 591</b>	<b>1 077 322</b>

**Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Administration, kontor och övrigt	30 305	38 176
Revisionsarvode	15 812	9 625
Förvaltningsarvode	87 708	81 911
Övriga externa tjänster/kostnader	7 140	119 915
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 713	10 099
	<b>157 678</b>	<b>259 726</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Löner	85 300	79 500
Styrelsearvoden	84 800	80 600
Bilersättningar skattefria	92	648
Sociala avgifter	35 154	26 705
	<b>205 346</b>	<b>187 453</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnad	483 521	21 945
Om/tillbyggnad	0	370 000
	<b>483 521</b>	<b>391 945</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ränteintäkter	3 405	4 541
Ränteintäkter från hyres- avgifts- och kundfordrin	0	270
	<b>3 405</b>	<b>4 811</b>

### Not 9 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 246 543	5 496 543
Ingående anskaffningsvärde mark	1 500 000	1 500 000
Fönsterbyte	3 663 028	4 750 000
Stamreovering	0	13 550 000
Ingående nyttjande av yttre reparationsfond		-2 550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 409 571</b>	<b>22 746 543</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 432 205	-9 040 260
Årets avskrivningar enligt plan	-483 521	-391 945
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 915 726</b>	<b>-9 432 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 493 845</b>	<b>13 314 338</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 468 000	36 468 000
Taxeringsvärden mark	19 780 000	19 780 000
	<b>56 248 000</b>	<b>56 248 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Pågående om- och tillbyggnad proj 1	0	75 000
	<b>0</b>	<b>75 000</b>
Påbörjat fönsterprojekt		

### Not 11 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	21	35
Andra kortfristiga fordringar	2 733	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	683 543	245 823
	<b>686 297</b>	<b>245 858</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald kabel-tv	13 012	42 142
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	115 613	103 143
	<b>128 625</b>	<b>145 285</b>

### Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	471 994	3 049 206	1 366 961	-479 401	-799 394
Årets reservering			100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:				-799 394	799 394
Årets resultat					440 522
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>471 994</b>	<b>3 049 206</b>	<b>1 466 961</b>	<b>-1 378 795</b>	<b>440 522</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	1,72	2016-12-01	480 000	500 000
Stadshypotek AB	1,15	2017-03-30	3 760 090	3 798 754
Stadshypotek AB	1,87	2016-10-30	2 749 116	2 777 456
Stadshypotek AB	1,15	2016-04-30	3 310 720	3 344 332
Stadshypotek AB	1,25	2016-07-30	1 762 345	1 922 041
Stadshypotek AB	1,25	2016-10-30	600 000	
			<b>12 662 271</b>	<b>12 342 583</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-292 312	-280 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 200 707 kronor.

### Not 15 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	8 430	9 660
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 275	4 912
	<b>13 705</b>	<b>14 572</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	25 000	25 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	8 326	7 855
Uppl räntekostnad Externt	20 142	32 029
Förskottsbetalda hyror/avgifter	172 179	179 393
Upplupna driftskostnader	20 202	7 131
Uppl uppvärmningskostnader	80 899	92 855
Uppl elavgifter	12 944	9 738
Uppl renhållningsavgifter	1 981	0
Uppl rep o underhållskost	2 588	0
Beräknat arvode för revision	13 500	11 000
	<b>357 761</b>	<b>365 001</b>

Uppsala

Viktoria Bergström

Peter Boivie

Berit Levin

Stefan Mårtensson

Ulrica Ouline

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Per Andersson  
Revisor

Kirsi Jansson  
Godkänd revisor