

Årsredovisning
för
Brf Lärargården

717600-3445

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lärargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 88 lägenheter och 1 lokal.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska

Total bostadsyta: 4938,2 kvm Total lokalyta: 137 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	137,0	2014-04-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-17 bestått av:

Ordinarie	Per Wester	t o m 2013
	Rachel Hellgren	t o m 2013
	Stefan Mårtensson	t o m 2014
	Peter Boivie	t o m 2014
	Tomas Holmsäter	t o m 2014

Suppleanter	Berit Levin
	John Toler
	Ulrika Ager

Revisorer

Ordinarie	Kirsi Jansson	Företagarnas Revisionsbyrå AB
	Per Andersson	Inter Revisor

Suppleant	Nanna Dåversjö
-----------	----------------

Valberedning

Gia Rudström
Susanne Berggren
Ulrika Ouline

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

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

Fasadrenovering och tilläggsisolering 1983/84.
Balkonger, ventelation, isolerrutor 1993.
Stam- och elrenovering har utförts under 2003.
Byte av avhärtningsaggregat 2003.
Nya hissmaskiner 2003.
Byte till säkerhetsdörrar 2005.
Installation av styrsystem för värme och ventilation 2007.
8 nya parkeringsplatser 2008.
Renovering av tvättstugan 2010.
Vattenbesparingsåtgärd 2010.
Nya garageportar och målning av garage 2011.
Takmålning 2012.
Nya entrédörrar 2012.
Byte av fog på fasad 2012.
Byte av radiatorventiler 2012.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (12) st överlåtelser 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 3 (4) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 101 (96) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (14) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Stefan Mårtensson och Fredrik Broman.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har skett under året med 94 313 kronor och ianspråktagande med 1 164 735 kronor.

Fastighetens tekniska status

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2012. (intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar).

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning sker var 3:e eller var 6:e år (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % 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 inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 135 298 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 195 679 kronor, varav 1 164 735 kronor kommer att belasta den yttre reparationsfonden och resterande 30 944 kronor har belastat resultatet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften höjs den 16 mars 2013 till 60 kr.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 864 168	2 834 110	2 847 288	2 838 166	2 777 208
Resultat före reservering	-1 082 216	-180 888	-234 487	512 965	265 936
Reservering yttre reparationsfond	100 000	253 940	253 940	178 890	178 890
Saldo yttre reparationsfond	2 331 695	2 326 009	2 379 719	2 125 779	1 946 889
Lån per kvm yta	2 527	2 782	2 848	2 900	3 079
Kassalikviditet (%)	100	328	303	348	388
Årsavgift bostäder kronor/kvm	550	540	540	540	540

2012 års resultat påverkas av planerat underhåll till en kostnad på 1 164 735 kronor vilket kommer att ianspråktagas ur yttre fond.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-549 337
årets förlust	-1 082 216
	-1 631 553

behandlas så att

ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 164 735
i ny räkning överföres	-466 818
	-1 631 553

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	2 864 168	2 834 110
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 330 977	-314 088
Driftkostnader	3	-1 430 730	-1 324 742
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-151 939	-142 237
Personalkostnader	5	-174 722	-172 184
Avskrivningar	6	-391 945	-555 299
Resultat före finansiella poster		-616 146	325 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 698	28 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-471 768	-534 456
Resultat efter finansiella poster		-1 082 216	-180 888
Resultat före skatt		-1 082 216	-180 888
Årets resultat		-1 082 216	-180 888

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	12 598 228	12 990 173
Mark		1 500 000	1 500 000
		14 098 228	14 490 173
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		14 101 728	14 493 673
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		32	-2 548
Övriga fordringar		15	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 269	130 738
		77 316	128 190
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		432 085	432 314
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		291 577	2 207 753
		723 661	2 640 067
Summa omsättningstillgångar		800 977	2 768 257
SUMMA TILLGÅNGAR		14 902 705	17 261 930

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		394 951	394 951
Upplåtelseavgifter		451 249	451 249
Yttre reparationsfond		2 331 696	2 326 009
		3 177 896	3 172 209
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-549 337	-362 761
Årets resultat		-1 082 216	-180 888
		-1 631 553	-543 650
Summa eget kapital		1 546 343	2 628 559
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	12 559 327	13 789 422
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		267 356	333 549
Leverantörsskulder		148 862	112 940
Skatteskulder		6 753	7 149
Övriga skulder	13	6 023	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	368 041	389 111
Summa kortfristiga skulder		797 036	843 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 902 705	17 261 930
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		17 691 400	17 691 400
		17 691 400	17 691 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om/tillbyggnad	40-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	90 960	88 680
Hysesintäkter garage	21 600	21 600
Hysesintäkter p-platser	63 600	63 750
Årsavgifter bostäder	2 688 608	2 661 980
Hysesbortfall ./.	-600	-1 900
Ersättningar och intäkter	0	0
Fakturerade kostnader	0	0
	2 864 168	2 834 110

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	135 298	151 639
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 195 679	162 449
	1 330 977	314 088

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	118 178	94 718
Sotning	0	3 000
Besiktning/serviceavtal	13 075	9 565
Energideklarationer	0	0
Yttre skötsel/snöröjning	40 793	51 710
Fastighetsel	93 085	115 170
Uppvärmning	581 842	510 847
Vatten	106 634	75 726
Sophämtning	89 820	78 099
Fastighetsförsäkring	53 959	49 923
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	-2 074
Kabel-TV och internet	195 770	195 769
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	126 000	120 456
Övriga driftkostnader	11 575	21 833
	1 430 731	1 324 742

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	50 801	37 878
Konsultarvode	0	11 000
Revisionsarvode	14 221	11 375
Förvaltningsarvode	77 072	75 464
Övriga externa tjänster	9 845	6 520
	151 939	142 237

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	69 400	67 600
Styrelsearvoden	72 900	71 600
Sociala avgifter	32 071	32 984
	174 371	172 184

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	21 945	185 299
Om/tillbyggnad år 1994 (9 mån) 19/50, stamrenov år 9/40 275 000:-	370 000	370 000
	391 945	555 299

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	5 683	28 008
	5 683	28 008

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	470 794	535 195
Avgår räntebidrag ./.	0	-739
Övriga skuldrelaterade poster	974	0
	471 768	534 456

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 496 543	5 496 543
Om/tillbyggnad 1993	4 750 000	4 750 000
Stamrenovering	13 550 000	13 550 000
Ingående nyttjande av yttre reparationsfond	-2 550 000	-2 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 246 543	21 246 543
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 256 370	-7 701 071
Årets avskrivningar enligt plan	-391 945	-555 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 648 315	-8 256 370
Utgående redovisat värde	12 598 228	12 990 173
Taxeringsvärden byggnader	33 441 000	33 441 000
Taxeringsvärden mark	17 347 000	17 347 000
	50 788 000	50 788 000

I utgående redovisat värde ingår renovering 3 063 750 (3 158 750) kronor, stamrenovering 8 800 000 (8 525 000) kr.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	0	53 959
Förutbetald kabel-tv	42 142	42 142
Förutbetald vattenavgift	8 938	8 448
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	26 189	26 189
	77 269	130 738

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	394 951	451 249	2 326 009	-362 762	-180 888
Årets ianspråktagande			-94 313	94 313	
Årets reservering			100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:				-180 888	180 888
Årets resultat					-1 082 216
Belopp vid årets utgång	394 951	451 249	2 331 696	-549 337	-1 082 216

Not 12 Fastighetslån

Under året har 3 lån satts om.

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,58 % - rörlig 3 mån	461 983	466 640
Stadshypotek - 3,93 % - 2013-03-30	3 876 279	3 915 731
Stadshypotek - 3,11 % - 2014-10-30	2 834 136	2 863 056
Stadshypotek - 4 % - rörlig 3 mån	0	995 000
Stadshypotek - 3,36 % - 2013-10-30	3 412 852	3 447 676
Stadshypotek - 3,04 % - 2012-04-30	2 241 433	2 434 868
Fastighetslån kort del	-267 356	-333 549
	12 559 327	13 789 422

Not 13 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	6 023	1 200
	6 023	1 200

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	41 000	58 900
Upplupna sociala avgifter	12 882	19 381
Uppl räntekostnader externt	38 095	48 564
Förskottsbetalda hyror/avg	150 552	169 208
Upplupna uppvärmningskostnader	98 193	72 518
Upplupna elavgifter	10 505	9 346
Upplupna renhållningsavgifter	1 814	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 500	1 694
Beräknat arvode för revision	11 500	9 500
	368 041	389 111


Rachel Hellgren


Peter Boivie


Stefan Mårtensson

Tomas Holmsäter


Per Wester

