

Årsredovisning
för
Brf Lärargården

717600-3445

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Lärargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 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 2016-04-27 bestått av:

Ordinarie	Viktoria Bergström	t o m 2017
	Peter Boivie	t o m 2018
	Berit Levin	t o m 2018
	Stefan Mårtensson	t o m 2018
	Ulrica Ouline	t o m 2017

Suppleanter

John Toler
Bernt Nyberg
Lilian Wickholm

Revisorer

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

Valberedning

Eva Beskow	Sammanställande
Rakel Hällgren	
Jennie Hansson	

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.
Byte av rökfläktsdon på tak 2013.
Nya hissar 2014.
Fönsterbyte 2015.

OVK besiktning har skett 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 119 779 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 9 251 kronor som har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 (8) 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 XX (2) st andrahandsuthyrningar.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.
Föreningen hade vid årets slut 115 (116) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (14) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Stefan Mårtensson, Chetan Wallberg och Lillian Wickholm.
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.)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017= 448 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=1120 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.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 026	2 970	2 904	2 907
Resultat efter finansiella poster (tkr)	325	441	-799	187
Soliditet (%)	24,2	23,4	21,7	11,7
Kassalikviditet (%)	25,1	91,3	329,7	142,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 567	1 467	1 367	1 267
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	578	567	559	555
Lån kr per kvm yta	2 439	2 495	2 432	2 475

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	471 994	3 049 206	1 466 961	-1 378 795	440 522	4 375 347
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				440 522	-440 522	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					325 459	
Belopp vid årets utgång	471 994	3 049 206	1 566 961	-1 038 273	325 459	5 088 161

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 038 273
årets vinst	325 459
	-712 814
behandlas så att	
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
avsättning yttre reparationsfond	-100 000
i ny räkning överföres	-612 814
	-712 814

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 025 592	2 969 543
Övriga rörelseintäkter		0	250
Summa rörelseintäkter		3 025 592	2 969 793
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 626 906	-1 464 051
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-195 636	-157 678
Personalkostnader	6	-208 883	-205 346
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-483 521	-483 521
Summa rörelsekostnader		-2 514 946	-2 310 595
Rörelseresultat		510 646	659 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10	3 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 197	-222 081
Summa finansiella poster		-185 187	-218 676
Resultat efter finansiella poster		325 459	440 522
Resultat före skatt		325 459	440 522
Årets resultat		325 459	440 522

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 010 324	16 493 845
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 650 335	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 660 659	16 493 845
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		17 664 159	16 497 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 143	2 148
Övriga fordringar	11	254 459	686 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	151 785	128 625
Summa kortfristiga fordringar		408 387	817 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		781	781
Summa kassa och bank		781	781
Summa omsättningstillgångar		409 168	817 851
SUMMA TILLGÅNGAR		18 073 327	17 315 196

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		471 994	471 994
Upplåtelseavgifter		3 049 206	3 049 206
Yttre reparationsfond		1 566 961	1 466 961
Summa bundet eget kapital		5 088 161	4 988 161
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 038 273	-1 378 795
Årets resultat		325 459	440 522
Summa fritt eget kapital		-712 814	-938 273
Summa eget kapital		4 375 347	4 049 888
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 067 357	12 369 959
Summa långfristiga skulder		12 067 357	12 369 959
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	312 268	292 312
Leverantörsskulder		858 322	222 874
Avräkning		0	1 558
Skatteskulder		7 034	7 139
Övriga skulder	14	17 730	13 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	435 269	357 761
Summa kortfristiga skulder		1 630 623	895 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 073 327	17 315 196

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppstättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:9 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.

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

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	91 200	91 200
Årsavgifter bostäder	2 935 992	2 878 493
Hysesbortfall ./.	-1 600	-150
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	250
	3 025 592	2 969 793

Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	82 694	121 128
Sotning	59 094	0
Obligatorisk ventilationskontroll	36 529	0
Besiktning/serviceavtal	32 452	44 419
Yttre skötsel/snöröjning	2 726	4 835
Fastighetsel	96 271	81 517
Uppvärmning	594 931	561 368
Vatten	110 872	98 339
Sophämtning	90 208	83 282
Container/grovsopor	4 125	7 875
Fastighetsförsäkring	79 313	72 103
Självrisk/reparation försäkringsskador	-4 934	0
Kabel-TV och internet	197 252	196 730
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	116 342	115 864
	1 497 875	1 387 460

Not 4 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	119 779	76 591
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	9 251	0
	129 030	76 591

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	27 612	30 305
Revisionsarvode	15 250	15 812
Förvaltningsarvode	89 090	87 708
Övriga externa tjänster/kostnader	38 546	7 140
Övriga förbrukningsinventarier/material	25 138	16 713
	195 636	157 678

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Löner	88 150	85 300
Styrelsearvoden	80 600	84 800
Bilersättningar skattefria	0	92
Sociala avgifter	40 133	35 154
	208 883	205 346

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	483 521	483 521
	483 521	483 521

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter	0	3 405
Skattefria ränteintäkter	10	0
	10	3 405

Not 9 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 246 543	21 246 543
Ingående anskaffningsvärde mark	1 500 000	1 500 000
Fönsterbyte	3 663 028	3 663 028
Stamreovering		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 409 571	26 409 571
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 915 726	-9 432 205
Årets avskrivningar enligt plan	-483 521	-483 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 399 247	-9 915 726
Utgående redovisat värde	16 010 324	16 493 845
Taxeringsvärden byggnader	38 120 000	36 468 000
Taxeringsvärden mark	28 229 000	19 780 000
	66 349 000	56 248 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	1 650 335	0
	1 650 335	0
Påbörjat takprojekt		

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	31	21
Andra kortfristiga fordringar	2 733	2 733
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	251 695	683 543
	254 459	686 297

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald kabel-tv	12 803	13 012
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	138 982	115 613
	151 785	128 625

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	1,25	2018-12-01	460 000	480 000
Stadshypotek AB	1,5	2017-03-30	3 731 092	3 760 090
Stadshypotek AB	1,45	2018-10-30	2 720 776	2 749 116
Stadshypotek AB	1,25	2018-04-30	3 277 108	3 310 720
Stadshypotek AB	1,45	2017-07-30	1 602 649	1 762 345
Stadshypotek AB	1,45	2018-10-30	588 000	600 000
			12 379 625	12 662 271
Kortfristig del av långfristig skuld			-312 268	-292 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 818 285 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	8 900	8 430
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	6 427	5 275
Övriga skulder	2 403	0
	17 730	13 705

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	25 400	25 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	8 452	8 326
Uppl räntekostnad Externt	33 152	20 142
Förskottsbetalda hyror/avgifter	253 808	172 179
Upplupna driftskostnader	0	20 202
Uppl uppvärmningskostnader	77 698	80 899
Uppl elavgifter	10 342	12 944
Uppl renhållningsavgifter	0	1 981
Uppl rep o underhållskost	12 417	0
Beräknat arvode för revision	14 000	13 500
	435 269	355 173

Not 16 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 691 400	17 691 400
	17 691 400	17 691 400

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt lån upptaget på 2,5 miljoner, XXXXX

Uppsala

Viktoria Bergström

Peter Boivie

Berit Levin

Stefan Mårtensson

Ulrica Ouline

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Per Andersson
Revisor

Kirsi Jansson
Godkänd revisor