

# Brf Lärargården

717600-3445

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lärargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-08-17.

#### 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 och 6 platser och 26 st p-platser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

46	st 1 rum och kök
20	st 2 rum och kök
22	st 3 rum och kök
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	2011-04-01

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-04-28 bestått av:

Ordinarie	Per Wester	t o m 2011
	Rachel Hellgren	t o m 2011
	Stefan Mårtensson	t o m 2010
	Peter Boivie	t o m 2010
	Petter Sjöling	t o m 2010

Suppleanter	Chetan Wallberg
	Anne-Kristin Norin
	Madeleine Abrahamson Amorstierna

#### Revisorer

Ordinarie	Kirsi Jansson	Företagarnas Revisionsbyrå AB
	Per Andersson	Intern Revisor

Suppleant	Ester Nilsson
-----------	---------------

#### Valberedning

David Stenström	Sammanställande
Svante Starrin	
Ingegärd Fängström	

### **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 avhärdningsaggregat 2003.  
Nya hissmaskiner 2003.  
Byte till säkerhetsdörrar 2005.  
Installation av styrsystem för värme och ventilation 2007.  
8 nya parkeringsplatser 2008.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 10 (15) 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 5 (5) st andrahandsuthyrningar.  
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 93 (94) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.  
Vicevärd för föreningen har varit Stefan Mårtensson i 49:an och Petter Sjöling i 47:an.  
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 sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.  
Reservering har skett under året med 178 890 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

#### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

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

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

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 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 427 845 (432 247) kronor.

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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 137 748 kronor.

Ett av föreningens lån på 625 000 kr har lösts.

#### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

#### **Flerårsöversikt**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Nettoomsättning	2 838 166	2 777 208	2 814 449	2 804 738	2 775 712
Resultat efter finansiella poster	112 503	181 594	265 937	512 964	298 178
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Fond för yttre underhåll	2 125 779	1 946 889	2 055 224	2 120 084	1 700 084
Lån per kvm	2 900	3 079	3 138	3 174	3 204
Årsavgift kr/kvm	540	540	540	540	535
Kassalikviditet (%)	348	388	360	314	223

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	-7 693
årets resultat	112 503
	<b>104 810</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	104 810
------------------------	---------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 838 166	2 777 208
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-150 990	-145 555
Driftkostnader	3	-1 156 302	-1 058 194
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-147 156	-153 116
Personalkostnader	5	-194 541	-132 807
Avskrivningar	6	-555 299	-555 018
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>633 878</b>	<b>732 518</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 402	68 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-525 777	-619 091
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>112 503</b>	<b>181 594</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>112 503</b>	<b>181 594</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	14 100 771	14 656 070
Mark		1 500 000	1 500 000
		<b>15 600 771</b>	<b>16 156 070</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga fordringar	10	3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 604 271</b>	<b>16 159 570</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-186	-4 906
Kundfordringar		0	120
Övriga fordringar	11	0	1 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 970	121 754
		<b>85 784</b>	<b>118 337</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		434 364	1 085 681
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		2 194 179	1 724 762
		<b>2 628 543</b>	<b>2 810 443</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 714 327</b>	<b>2 928 780</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 318 598</b>	<b>19 088 350</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		394 951	394 951
Upplåtelseavgifter		451 249	451 249
Yttre reparationsfond		2 125 779	1 946 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 971 979</b>	<b>2 793 089</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-7 693	-10 397
Årets resultat		112 503	181 594
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>104 810</b>	<b>171 197</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 076 789</b>	<b>2 964 286</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Fastighetslån	14	14 461 089	15 369 808
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		122 202	93 210
Skatteskulder		9 747	8 898
Övriga skulder	15	267 792	259 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	380 979	392 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>780 720</b>	<b>754 256</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 318 598</b>	<b>19 088 350</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		17 691 400	17 691 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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:

Om-/tillbyggnad                    50/40 år

Byggnaderna skrivs av lika med amorteringarna på lånen på ca 60 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 sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

	2009-12-31	2008-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter lokaler	88 470	87 840
Hysesintäkter garage	25 080	18 120
Hysesintäkter p-platser	63 700	40 232
Hysesbortfall ./.	-23 512	-51 942
Årsavgifter bostäder	2 663 941	2 664 432
Övriga ersättningar/intäkter	900	1 150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 587	17 376
	<b>2 838 166</b>	<b>2 777 208</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	143 286	137 748
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	287 225
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-287 225
Serviceavtal	7 703	7 807
	<b>150 989</b>	<b>145 555</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel/städning entreprenad	69 858	66 514
Extradeb. entrepre.	14 588	12 348
Fastighetsel	122 263	98 070
Uppvärmning	516 312	458 227
Vatten	98 891	112 586
Sophämtning	67 765	73 433
Fastighetsförsäkringar	69 408	63 663
Digital-TV	49 969	48 060
Fastighetsskatt	117 716	111 380
Internet	3 595	3 540
Övriga driftskostnader	9 937	10 373
Energideklaration	16 000	0
	<b>1 156 302</b>	<b>1 058 194</b>
<b>4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	51 558	51 204
Förvaltningsarvode	73 524	70 680
Överlåt/pantkostn	14 106	20 170
Revisionsarvoden	7 968	11 062
	<b>147 156</b>	<b>153 116</b>
<b>5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	66 800	63 400
Löner	84 724	38 092
Sociala avgifter 31,42%	43 017	31 314
	<b>194 541</b>	<b>132 806</b>

**6 Avskrivningar**

Byggnad	185 299	185 018
Om/tillb 1994 (9 mån) år 16/50, stamr år 6/40 275 000	370 000	370 000
	<b>555 299</b>	<b>555 018</b>

**7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	4 166	68 138
Överskatteränta ej skattepliktig	0	29
Ränteint kund/hyresf	236	0
	<b>4 402</b>	<b>68 167</b>

**8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	559 018	676 838
Avgår räntebidrag ./.	-33 316	-57 747
Övr finanskostnader	75	0
	<b>525 777</b>	<b>619 091</b>

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

**9 Byggnader**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	5 496 543	5 496 543
Om/tillbyggnad 1993	4 750 000	4 750 000
Stamreovering	13 550 000	13 550 000
Nyttjande av yttre reparationsfond	-2 550 000	-2 550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 246 543</b>	<b>21 246 543</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar enligt plan	-6 590 473	-6 035 455
Årets avskrivningar enligt plan	-555 299	-555 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 145 772</b>	<b>-6 590 473</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>14 100 771</b>	<b>14 656 070</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 231 000	25 231 000
Taxeringsvärden mark	10 547 000	10 547 000
	<b>35 778 000</b>	<b>35 778 000</b>

I restvärdet ingår reovering kr 3 348 750 (3 443 750), stamreovering 9 350 000 (9 625 000).

**10 Övriga fordringar**

Insats SBC	3 500	3 500
------------	-------	-------

**11 Övriga fordringar**

Skattefordran	0	1 369
---------------	---	-------

**12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremie	46 921	69 408
Upplupna räntebidrag	687	15 851
Förutbetald digital-tv	37 477	36 045
Övriga interimfordr	885	450
	<b>85 970</b>	<b>121 754</b>

**13 Förändring eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	394 951	451 249	1 946 889	-10 396	181 594
Årets reservering			178 890	-178 890	
Disposition av föregående års resultat				181 594	-181 594
Årets resultat					112 503
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>394 951</b>	<b>451 249</b>	<b>2 125 779</b>	<b>-7 692</b>	<b>112 503</b>

**14 Fastighetslån**

**Långgivare - räntesats - ränteändring**

SBAB - 1,94% - 2010-12-17	474 893	478 544
Stadshypotek - 1,34 % - 2010-02-01	2 921 336	2 950 996
Stadshypotek - 1,57% - 2010-09-30	3 960 000	3 960 000
Stadshypotek - 3,54% - 2010-10-30	3 482 500	3 482 500
Stadshypotek - 3,54% - 2010-10-30	995 000	995 000
Stadshypotek - 5,98% - rörligt	0	650 000
Stadshypotek - 5,35% - 2012-04-30	2 886 372	3 112 124
Avgår kortfristig del ./.	-259 012	-259 356
	<b>14 461 089</b>	<b>15 369 808</b>

**15 Övriga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån	259 012	259 356
Källskatt	8 780	0
	<b>267 792</b>	<b>259 356</b>

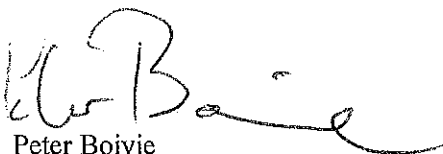
**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	33 400	33 000
Upplupna sociala avgifter	16 980	10 680
Upplupna utgiftsräntor	47 470	71 564
Förutbetalda hyror och avgifter	173 393	187 642
Upplupna avtalskostnader	5 634	5 481
Beräknat arvode för revision	10 000	12 000
Upplupen uppvärmning	80 026	50 829
Upplupna elavgifter	11 420	9 816
Upplupen renhållning	0	680
Upplupna reparationer/underhåll	2 655	0
Upplupna övriga kostnader	0	11 100
	<b>380 978</b>	<b>392 792</b>

Uppsala den 22 februari 2010

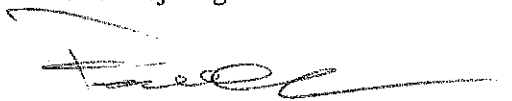
  
Rachel Hellgren

  
Per Wester

  
Peter Boivie

  
Stefan Mårtensson

Petter Sjöling



		RESULTAT RESULTAT BUDGET		
		2008	2009	2010
Hysesintäkter	3013	146	177	174
Årsavgifter	3021	2 664	2 664	2 662
Hysesbortfall lokal	3083	-52	-24	0
Övriga intäkter	3290	1	1	0
Överlåtelse/pantbrevskostn	3514	17	20	0
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>2 776</b>	<b>2 838</b>	<b>2 836</b>
Fastighetskötsel entreprenör	4110	66	70	68
Ex arb fast sköt entreprenör	4111	12	15	15
OVK	4141	0	0	0
Energideklaration	4144	0	16	
Rep/underhåll löpande	4200	138	143	100
Rep enl underhållsplan	4400	73	0	253
Brhållna bidrag	4597	0	0	
Rep enl underhållsplan	1182	0	0	
.. varav skall aktiveras ./.	4598	0	0	
.. varav uttag avsatta medel ./.	4599	-73	0	-253
Serviceavtal	4591	8	8	8
Elavgifter	4610	98	122	129
Uppvärmning	4620	458	516	570
Vatten & avlopp	4630	113	99	105
Renhållning, sotning	4640	74	68	70
Försäkringar	4711	64	69	47
Självrisk/rep skador	4712	0	0	0
Kabel-Tv	4760	48	50	50
Internet	4770	4	4	68
Fastighetsskatt	4800	111	118	118
Övr driftkostnader	5490	10	7	15
Överlåtelse/pantkostn	6324	20	14	0
Styrelsearvode	6410	50	50	50
Mötesarvode	6411	13	17	17
Revisionsarvode	6420	11	9	11
Förvaltningsarvoden	6480	71	73	74
Extradebitering	6482	0	0	0
Adm. kontor, övrigt	6490	42	47	35
Övr externa tjänster	6590	2	0	0
Medlems- föreningsavg	6980	6	6	6
Löner fast.sköt/kompost	7010	25	30	30
Löner lokalvårdare	7011	0	0	0
Löner övriga/filter m m	7020	1	18	20
Vice värdsarvode	7210	12	37	24
Arb.giv. avgift.	7510	31	43	45
Avskrivning byggnad	7821	185	185	185
Avskrivn om/tillbyggnad 1993	7822	370	370	370
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>2 043</b>	<b>2 204</b>	<b>2 230</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>		<b>733</b>	<b>634</b>	<b>606</b>
Ränteint/övr fin intäkter ./.	8311	-68	-4	-1
Räntekostn./övr. finans kostn	8411	619	526	399
Pantbrevskostnad	8491	0	0	0
<b>RESULTAT</b>	<b>8999</b>	<b>182</b>	<b>112</b>	<b>208</b>
Reservering till yttre reparationsfond		<u>179</u>	<u>179</u>	<u>208</u>
0,5%*tax värde		3	-67	0
Saldo yttre rep. Fond		2 160 639	2 125 779	2 339 529
Saldo balanserat resultat		-10 397	-7 693	104 810
Årets resultat		181 594	112 503	?

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSAVGIFTER: FROM: