

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

717600-3445

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lärargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

### 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 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

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	2012-04-01

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-04-22 bestått av:

Ordinarie	Per Wester	t o m 2011
	Rachel Hellgren	t o m 2011
	Stefan Mårtensson	t o m 2012
	Peter Boivie	t o m 2012
	Petter Sjöling	t o m 2012

Suppleanter	Christina Andersson
	Frida Broman
	Chetan Wallberg

### Revisorer

Ordinarie	Kirsi Jansson	Företagarnas Revisionsbyrå AB
	Per Andersson	Inter Revisor

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

### **Valberedning**

Ann-Kristin Norin            Sammankallande  
Göran Bjurhall  
Dan Stengård

### **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.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 9 (10) 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 1 (5) 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 innehas 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 95 (93) 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 tilläggförsäkring 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 253 940 kronor och ianspråktagande med 307 650 kronor.

#### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 112 376 kronor, (88 lägenheter \* 1 277:- = 112 376 kronor, jämfört med 0,4% av 50 200 000 kronor = 200 800 )

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 427 845 (427 845) kronor.

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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 126 140 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 416 077 kronor, varav 307 650 kronor har belastat den yttre reparationsfonden och resterande 108 427 kronor har belastat resultatet.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

#### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning	2 847 288	2 838 166	2 777 208	2 814 449	2 804 738
Resultat före reservering	-234 487	512 965	265 936	181 593	112 502
Reservering yttre reparationsfond	253 940	178 890	178 890	178 890	420 000
Saldo yttre reparationsfond	2 379 719	2 125 779	1 946 889	2 055 224	2 120 084
Lån per kvm yta	2 848	2 900	3 079	3 138	3 204
Kassalikviditet (%)	303	348	388	360	314
Årsavgift bostäder kronor/kvm	540	540	540	540	540

2010 års resultat påverkas av utförd renovering av tvättstuga, 238 000 kronor, och vatten och energisparande åtgärd , 69 650 kronor, vilket kommer att ianspråktagas ur yttre fond.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-149 130
årets förlust	-267 342
	<b>-416 472</b>

behandlas så att

ianspråktagande av yttre reparationsfond	-307 650
i ny räkning överföres	-108 822
	<b>-416 472</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 847 288	2 838 166
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-546 108	-150 990
Driftskostnader	3	-1 268 005	-1 156 302
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-151 708	-147 156
Personalkostnader	5	-187 679	-194 541
Avskrivningar	6	-555 299	-555 299
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>138 489</b>	<b>633 878</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 665	4 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-409 496	-525 777
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-267 342</b>	<b>112 503</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-267 342</b>	<b>112 503</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-267 342</b>	<b>112 503</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	13 545 472	14 100 771
Mark		1 500 000	1 500 000
		<b>15 045 472</b>	<b>15 600 771</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 048 972</b>	<b>15 604 271</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		68	-186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	115 763	85 970
		<b>115 831</b>	<b>85 784</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		431 909	434 364
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 275 212	2 194 179
		<b>2 707 122</b>	<b>2 628 542</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 822 953</b>	<b>2 714 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 871 925</b>	<b>18 318 597</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		394 951	394 951
Upplåtelseavgifter		451 249	451 249
Yttre reparationsfond		2 379 719	2 125 779
		<b>3 225 919</b>	<b>2 971 979</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-149 130	-7 693
Årets resultat		-267 342	112 503
		<b>-416 471</b>	<b>104 810</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 809 447</b>	<b>3 076 789</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	14 130 123	14 461 089
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		323 566	259 012
Leverantörsskulder		59 788	122 202
Skatteskulder		10 377	9 747
Övriga skulder	13	13 605	8 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	525 018	380 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>932 354</b>	<b>780 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 871 925</b>	<b>18 318 597</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		17 691 400	17 691 400
		<b>17 691 400</b>	<b>17 691 400</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Bergvärme/Fjärrvärme har omklassificerats till markanläggning.

Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

#### 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
Inventarier	5 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 och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

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 beslut på föreningsstämman/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

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	88 680	88 470
Hysesintäkter garage	21 600	25 080
Hysesintäkter p-platser	63 610	63 700
Årsavgifter bostäder	2 661 980	2 663 941
Hysesbortfall ./.	-2 400	-23 512
Ersättningar och intäkter	4 438	900
Fakturerade kostnader	9 380	19 587
	<b>2 847 288</b>	<b>2 838 166</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	126 140	143 286
Löpande reparationer av garage och p-platser	3 891	7 703
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	416 077	0
	<b>546 108</b>	<b>150 989</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	90 452	84 446
Besiktning/serviceavtal	2 689	2 659
Energideklarationer	0	16 000
Yttre skötsel/snrörjning	2 344	0
Fastighetsel	126 764	122 263
Uppvärmning	607 484	516 312
Vatten	107 309	98 891
Sophämtning	67 201	67 765
Fastighetsförsäkring	46 921	69 408
Kabel-TV och internet	82 610	53 564
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	118 256	117 716
Övriga driftkostnader	15 975	7 278
	<b>1 268 005</b>	<b>1 156 302</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	63 066	59 544
Revisionsarvode	7 750	7 968
Förvaltningsarvode	74 372	73 524
Övriga externa tjänster	6 520	6 120
	<b>151 708</b>	<b>147 156</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Löner	71 400	84 724
Styrelsearvoden	76 400	66 800
Sociala avgifter	39 879	43 017
	<b>187 679</b>	<b>194 541</b>

#### Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	185 299	185 299
Om/tillbyggnad år 1994 (9 mån) 17/50, stamrenov år 7/40 275 000:-	370 000	370 000
	<b>555 299</b>	<b>555 299</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	3 665	4 402
	<b>3 665</b>	<b>4 402</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	428 279	559 018
Avgår räntebidrag ./.	-18 883	-33 316
Övriga skuldrelaterade poster	100	75
	<b>409 496</b>	<b>525 777</b>

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

### Not 9 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 496 543	5 496 543
Om/tillbyggnad 1993	4 750 000	4 750 000
Stamreovering	13 550 000	13 550 000
Ingående 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>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 145 772	-6 590 473
Årets avskrivningar enligt plan	-555 299	-555 299
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 701 071</b>	<b>-7 145 772</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 545 472</b>	<b>14 100 771</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 441 000	25 231 000
Taxeringsvärden mark	17 347 000	10 547 000
	<b>50 788 000</b>	<b>35 778 000</b>

I utgående redovisat värde ingår reovering 3 253 750 (3 348 750) kronor, stamreovering 9 075 000 (9 350 000) kr.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	49 923	46 921
Upplupna räntebidrag	0	687
Förutbetald kabel-tv	41 640	37 477
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	24 200	885
	<b>115 763</b>	<b>85 970</b>

**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	2 125 779	-7 693	112 503
Ökning av insatskapital			253 940	-253 940	
Disposition av föregående års resultat:				112 503	-112 503
Årets resultat					-267 342
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>394 951</b>	<b>451 249</b>	<b>2 379 719</b>	<b>-149 130</b>	<b>-267 342</b>

**Not 12 Fastighetslån**

Under året har 4 lån satts om. Föreningen börjar att amotera på lånet på 3 482 500 kr under 2011.

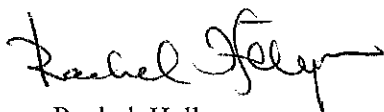
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SBAB - 1,94 % - 2011-12-19	470 933	474 893
Stadshypotek - 2,19 % - rörlig 3 mån	3 952 660	3 960 000
Stadshypotek - 2,96 % - 2012-10-30	2 891 976	2 921 336
Stadshypotek - 2,45 % - rörlig 3 mån	995 000	995 000
Stadshypotek - 3,36 % - 2013-10-30	3 482 500	3 482 500
Stadshypotek - 5,35 % - 2012-04-30	2 660 620	2 886 372
Fastighetslån kort del	-323 566	-259 012
	<b>14 130 123</b>	<b>14 461 089</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatter	13 605	8 780
	<b>13 605</b>	<b>8 780</b>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	2 400	33 400
Upplupna sociala avgifter	11 077	16 980
Uppl räntekostnader externt	63 331	47 470
Förskottsbetalda hyror/avg	189 593	173 393
Upplupna avtalskostnader	0	5 634
Upplupna uppvärmningskostnader	194 414	80 026
Upplupna elavgifter	16 374	11 420
Beräknat arvode för revision	8 500	10 000
	<b>485 689</b>	<b>378 323</b>



Rachel Hellgren



Peter Boivie



Stefan Mårtensson



~~Petter Sjöling~~ Christina Andersson



Per Wester