

Årsredovisning 2024

Brf Lärargården

717600-3445



 r1gvXw-C1gg-ryNfED-Cygg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lärargården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad pga IMD och redovisar momsen årsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 14:1	1959	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygghansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 5 066 kvm. På fastigheten finns 2 bostadshus samt 1 garage med 6 p-platser och 26 p-platser med motorvärmare. Byggnadernas totalyta är 5166 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Eriksson	Ordförande
Berndt Nyberg	Styrelseledamot
Ellen Victor	Styrelseledamot, ersatt tillfälligt
Mona Cunningham	Styrelseledamot
Veronica Gabrielsson	Styrelseledamot
Simon Andersson	Suppleant
David Stenström	Suppleant, ordinarie tillfälligt
Martin Modén	Suppleant

Valberedning

Mohammad Babaki Rad
John Toler
Gun Byström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Kirsi Jansson	Revisor	K.Jansson Revision AB
Per Henrik Andersson	Internrevisor	
Yrjö Iggman	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppställningsplats för brandbilar
- 2023** ● Ventilationsarbete
Installation radonfläktar i 2 lgh
Renovering av gym
Stamspolning
- 2022** ● Ventilationsarbete/OVK
- 2021** ● Inst brandlarm i källare
Inst. belysning/nödbelysning trapphus
Målning av trapphus
- 2020** ● Målning av trapphus, Byggt ut uteplats
- 2019** ● Relining
- 2018-2019** ● Projekt gemensam el
- 2018** ● Renovering skyddsrum, Byte ventilation trapphus
- 2016-2017** ● Takbyte
- 2015** ● Fönsterbyte
- 2014** ● Nya hissar
- 2013** ● Byte av rökfläktsdon på tak

2012	●	Byte av fog på fasad, Byte av radiatorventiler, Nya entrédörrar, Takmålning
2011	●	Nya garageportar och målning av garage
2010	●	Renovering av tvättstugan, Vattenbesparingsåtgärd
2008	●	8 nya parkeringsplatser
2007	●	Installation av styrsystem för värme och ventilation
2005	●	Byte till säkerhetsdörrar
2003	●	Stam- och elrenovering, Nya hissmaskiner, Byte av avhärdningsaggregat
1993	●	Balkonger, ventilation, isolerrutor
1983-1984	●	Fasadrenovering och tilläggsisolering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Bredablick förvaltning Uppsala AB
Vicevärd	Donald Lundgren

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. OVK har skett 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 153 616 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 72 525 kronor.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. 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.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 936 644	3 839 684	3 412 674	3 318 331
Resultat efter fin. poster	-417 317	98 429	-390 106	-514 949
Soliditet (%)	17	20	19	20
Yttre fond	1 429 961	1 489 320	1 583 292	1 879 226
Taxeringsvärde	110 353 000	110 353 000	110 353 000	84 398 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	730	655	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	94,1	96,3	96,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 791	2 671	2 735	2 801
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 737	2 619	2 683	2 746
Sparande per kvm totalyta, kr	57	170	82	97
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	54	93	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	118	116	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	40	47	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	213	256	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,97	2,49	1,18	0,98
Räntekänslighet (%)	3,70	3,66	4,17	4,37

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 137 459 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 223 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen höjt avgifterna med 5% from 2024-01-01.

Styrelsen avser att löpande följa resultatutvecklingen under året för att kunna avgöra en lämplig nivå för årsavgiften för att kunna täcka löpande kostnader samt minska föreningens ansamlade förlust. Styrelsen bedömer att underskotten inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	471 994	-	-	471 994
Upplåtelseavgifter	3 049 206	-	-	3 049 206
Fond, yttre underhåll	1 489 320	-	-59 359	1 429 961
Balanserat resultat	-1 617 163	98 429	59 359	-1 459 375
Årets resultat	98 429	-98 429	-417 317	-417 317
Eget kapital	3 491 786	0	-417 317	3 074 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 459 375
Årets resultat	-417 317
Totalt	-1 876 692
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-72 525
Balanseras i ny räkning	-1 904 167
	-1 876 692

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 936 644	3 839 686
Övriga rörelseintäkter	3	24	91 794
Summa rörelseintäkter		3 936 668	3 931 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 614 540	-2 396 920
Övriga externa kostnader	9	-287 687	-263 173
Personalkostnader	10	-261 332	-210 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 343	-622 248
Summa rörelsekostnader		-3 803 902	-3 492 373
RÖRELSERESULTAT		132 766	439 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		154	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-550 237	-340 824
Summa finansiella poster		-550 083	-340 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-417 317	98 429
ÅRETS RESULTAT		-417 317	98 429

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	15 784 686	16 406 934
Markanläggningar	13	913 293	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 697 979	16 406 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 701 479	16 410 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 528	25 766
Övriga fordringar	15	11 202	12 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	214 766	247 042
Summa kortfristiga fordringar		238 496	285 054
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 352 377	1 134 063
Summa kassa och bank		1 352 377	1 134 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 590 873	1 419 117
SUMMA TILLGÅNGAR		18 292 352	17 829 552

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 521 200	3 521 200
Fond för yttre underhåll		1 429 961	1 489 320
Summa bundet eget kapital		4 951 161	5 010 520
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 459 375	-1 617 163
Årets resultat		-417 317	98 429
Summa ansamlad förlust		-1 876 692	-1 518 734
SUMMA EGET KAPITAL		3 074 469	3 491 786
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 632 114	13 202 341
Summa långfristiga skulder		5 632 114	13 202 341
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 508 393	327 780
Leverantörsskulder		432 520	270 058
Skatteskulder		8 724	11 023
Övriga kortfristiga skulder		9 408	7 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	626 725	519 430
Summa kortfristiga skulder		9 585 770	1 135 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 292 352	17 829 552

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	132 766	439 107
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	640 343	622 248
	773 109	1 061 355
Erhållen ränta	154	146
Erlagd ränta	-486 416	-346 722
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	286 847	714 779
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 558	-2 526
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	205 911	-68 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 316	643 477
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-931 388	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-931 388	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	943 166	0
Amortering av lån	-332 780	-327 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	610 386	-327 780
ÅRETS KASSAFLÖDE	218 314	315 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 134 063	818 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 352 377	1 134 063

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lärargården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,42 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 20,6%.

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 682 188	3 506 916
Rabatter p-platser/garage	-3 262	0
Hysesintäkter, p-platser	104 013	104 350
El	137 459	192 846
Pantförskrivningsavgift	5 109	8 400
Överlåtelseavgift	10 031	16 964
Övriga intäkter	1 106	10 210
Summa	3 936 644	3 839 686

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	24	-2
Elstöd	0	91 796
Summa	24	91 794

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	135 420	130 440
Städning	57 698	50 662
Besiktning och service	51 407	48 169
Radon	0	748
Yttre skötsel	93 562	41 799
Vinterunderhåll	5 906	0
Mattbyte	27 459	25 515
Summa	371 452	297 332

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	153 616	117 992
Summa	153 616	117 992

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	72 525	159 359
Summa	72 525	159 359

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	342 811	280 357
Uppvärmning	712 606	609 321
Vatten	270 883	209 031
Sophämtning	146 373	153 665
Summa	1 472 673	1 252 374

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	113 189	103 800
Kabel-TV/Bredband	282 486	321 112
Fastighetsskatt	148 600	144 951
Summa	544 275	569 863

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	25 002	36 455
Juridiska kostnader	35 750	0
Revisionsarvoden	20 000	19 000
Övriga förvaltningskostnader	57 520	54 840
Ekonomisk förvaltning	111 238	107 988
Överlåtelsekostnad	10 031	16 964
Pantsättningskostnad	5 109	8 400
Övriga externa kostnader	23 037	19 525
Summa	287 687	263 173

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 500	78 450
Revisionsarvoden internrevisor	4 000	1 500
Löner	58 325	54 833
Lön/Arvode vicevärd	56 000	48 000
Sociala avgifter	42 507	27 249
Summa	261 332	210 032

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	549 943	340 374
Övriga räntekostnader	294	450
Summa	550 237	340 824

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 025 902	31 025 902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 025 902	31 025 902
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 618 967	-13 996 719
Årets avskrivning	-622 248	-622 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 241 215	-14 618 967
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 784 686	16 406 934
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 500 000</i>	<i>1 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 137 000	55 137 000
Taxeringsvärde mark	55 216 000	55 216 000
Summa	110 353 000	110 353 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	931 388	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	931 388	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-18 095	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 095	0
Utgående restvärde enligt plan	913 293	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 755	7 610
Skattefordringar	4 447	4 111
Övriga fordringar	0	525
Summa	11 202	12 246

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 544	26 802
Försäkringspremier	122 231	113 189
Kabel-TV/Bredband	70 991	83 872
Vatten	0	23 179
Summa	214 766	247 042

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,810 %	540 960	546 840
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,15 %	950 000	957 500
Stadshypotek AB	2026-12-01	4,07 %	2 674 794	2 702 658
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,94 %	3 016 444	3 047 704
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,01 %	3 421 780	3 450 778
Stadshypotek AB	2025-07-30	3,62 %	325 081	484 777
Stadshypotek AB	2025-10-30	3,98 %	2 285 448	2 339 864
Handelbanken	2025-01-16	3,60 %	926 000	0
Summa			14 140 507	13 530 121
Varav kortfristig del			8 508 393	327 780

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 875 006 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 719	21 509
Fastighetsskötsel	0	10 870
El	43 569	34 512
Uppvärmning	100 978	91 238
Utgiftsräntor	91 747	27 926
Uppl kostn arvoden	20 250	0
Sociala avgifter	6 363	157
Förutbetalda avgifter/hyror	315 713	315 644
Beräknat revisionsarvode	20 386	17 574
Summa	626 725	519 430

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 691 400	17 691 400

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Berndt Nyberg
Styrelseledamot

David Stenström
Styrelseledamot

Madeleine Eriksson Kirsch
Ordförande

Mona Cunningham
Styrelseledamot

Veronica Gabrielsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

K.Jansson Revision AB
Kirsi Jansson
Revisor

Per Andersson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 07:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2025 10:00

DOCUMENT ID:

ryNfED-Cygg

ENVELOPE ID:

r1gvXw-C1gg-ryNfED-Cygg

DOCUMENT NAME:

Brf Lärargården, 717600-3445 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Madeleine Bernhardina Eriksson amberiksson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 10:10 29.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 130.242.47.61
2. Carl David Waldemar Stenström stenstromstaxi@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 10:21 29.04.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.87.155
3. BERNDT NYBERG andren.nyberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:24 29.04.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.3.105
4. MONA ELISABETH CUNNINGHAM mona.cunningham64@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 13:17 29.04.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.245.156
5. Veronica Katarina Margareta Gabrielson gluveda@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:15 05.05.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.140.14
6. PER HENRIK ANDERSSON anderssonper339@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 19:10 05.05.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 37.2.217.45
7. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	Signed Authenticated	06.05.2025 07:37 06.05.2025 07:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lärargården

Org.nr 717600-3445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärargården för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lärargården för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

Per Andersson
Föreningsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 07:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2025 10:00

DOCUMENT ID:

Skxf4DW0Jel

ENVELOPE ID:

HkvXw-Akgg-Skxf4DW0Jel

DOCUMENT NAME:

A042 Brf Lärargården 240101-241231 revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER HENRIK ANDERSSON anderssonper339@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 19:12 05.05.2025 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 37.2.217.45
2. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 07:37 06.05.2025 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed