

Årsredovisning 2025

Brf Lärargården

717600-3445



 SJgk4CxaWe-HyWgVRe86-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lärargården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 14:1	1959	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 5 166 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Eriksson-Kirsch	Ordförande
Berndt Nyberg	Styrelseledamot
David Stenström	Styrelseledamot
Johan Hillborg	Styrelseledamot
Mona Cunningham	Styrelseledamot
Martin Modén	Suppleant
Simon Andersson	Suppleant
Sofia Björklund	Suppleant

Valberedning

Anna-Lena Larsson
Gun Byström
Mohammad Babaki Rad

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 1983-1984 | ● Fasadrenovering och tilläggsisolering |
| 1993 | ● Balkonger, ventilation, isolerrutor |
| 2003 | ● Stam- och elrenovering, Nya hissmaskiner, Byte av avhärdningsaggregat |
| 2005 | ● Byte till säkerhetsdörrar |
| 2007 | ● Installation av styrsystem för värme och ventilation |
| 2008 | ● 8 nya parkeringsplatser |
| 2010 | ● Renovering av tvättstugan, Vattenbesparingsåtgärd |
| 2011 | ● Nya garageportar och målning av garage |
| 2012 | ● Byte av fog på fasad, Byte av radiatorventiler, Nya entrédörrar, Takmålning |
| 2013 | ● Byte av rökfläktsdon på tak |
| 2014 | ● Nya hissar |
| 2015 | ● Fönsterbyte |
| 2016-2017 | ● Takbyte |
| 2018 | ● Renovering skyddsrum, Byte ventilation trapphus |
| 2018-2019 | ● Projekt gemensam el |

- 2019** ● Relining
- 2020** ● Målning av trapphus, Byggt ut uteplats
- 2021** ● Inst brandlarm i källare
Inst. belysning/nödbelysning trapphus
Målning av trapphus
- 2022** ● Ventilationsarbete/OVK
- 2023** ● Ventilationsarbete
Installation radonfläktar i 2 lgh
Renovering av gym
Stamspolning
- 2024** ● Uppställningsplats för brandbilar
- 2025** ● Byte av dörrar till källare samt miljörum
Byte värmeväxlare till fjärrvärme samt expansionskärl
Målning av miljörum/cykelförvaring

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av torkrum

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 145 668 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad 380 250 kronor.

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 expeditionsavgift 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 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 061 730	3 936 644	3 839 684	3 412 674
Resultat efter fin. poster	-594 635	-417 317	98 429	-390 106
Soliditet (%)	14	17	20	19
Yttre fond	1 457 436	1 429 961	1 489 320	1 583 292
Taxeringsvärde	106 372 000	110 353 000	110 353 000	110 353 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	754	730	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	97,0	94,1	96,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 721	2 791	2 671	2 735
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 669	2 737	2 619	2 683
Sparande / kvm totalyta, kr	85	57	170	82
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	66	54	93
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	146	138	118	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	52	40	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	286	257	213	256
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	3,97	2,49	1,18
Räntekänslighet (%)	3,50	3,70	3,66	4,17

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 254 723 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 59 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen höjt avgifterna med 10% from 2026-01-01. Planen är att under kommande år höja avgifterna successivt till en nivå där vi får en budget i balans.

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	471 994	-	-	471 994
Upplåtelseavgifter	3 049 206	-	-	3 049 206
Fond, yttre underhåll	1 429 961	-	27 475	1 457 436
Balanserat resultat	-1 459 375	-417 317	-27 475	-1 904 167
Årets resultat	-417 317	417 317	-594 635	-594 635
Eget kapital	3 074 469	0	-594 635	2 479 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 904 167
Årets resultat	-594 635
Totalt	-2 498 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-380 250
Balanseras i ny räkning	-2 218 552
	-2 498 802

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 061 730	3 936 644
Övriga rörelseintäkter	3	-0	24
Summa rörelseintäkter		4 061 730	3 936 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 992 241	-2 614 540
Övriga externa kostnader	9	-248 356	-287 687
Personalkostnader	10	-252 049	-261 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 268	-640 343
Summa rörelsekostnader		-4 145 914	-3 803 902
RÖRELSERESULTAT		-84 184	132 766
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116	154
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-510 567	-550 237
Summa finansiella poster		-510 451	-550 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-594 635	-417 317
ÅRETS RESULTAT		-594 635	-417 317

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 162 438	15 784 686
Markanläggningar	13	882 273	913 293
Summa materiella anläggningstillgångar		16 044 711	16 697 979
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 048 211	16 701 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 851	12 528
Övriga fordringar	15	13 805	11 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	236 063	214 766
Summa kortfristiga fordringar		288 719	238 496
Kassa och bank			
Kassa och bank		937 468	1 352 377
Summa kassa och bank		937 468	1 352 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 226 187	1 590 873
SUMMA TILLGÅNGAR		17 274 399	18 292 352

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 521 200	3 521 200
Fond för yttre underhåll		1 457 436	1 429 961
Summa bundet eget kapital		4 978 636	4 951 161
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 904 167	-1 459 375
Årets resultat		-594 635	-417 317
Summa ansamlad förlust		-2 498 802	-1 876 692
SUMMA EGET KAPITAL		2 479 833	3 074 469
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 130 540	5 632 114
Summa långfristiga skulder		5 130 540	5 632 114
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	8 656 067	8 508 393
Leverantörsskulder		358 542	432 520
Skatteskulder		17 280	8 724
Övriga kortfristiga skulder		4 222	9 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	627 915	626 725
Summa kortfristiga skulder		9 664 026	9 585 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 274 399	18 292 352

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-84 184	132 766
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	653 268	640 343
	569 084	773 109
Erhållen ränta	116	154
Erlagd ränta	-531 293	-486 416
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 907	286 847
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 223	46 558
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-48 692	205 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61 008	539 316
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-931 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-931 388
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	943 166
Amortering av lån	-353 900	-332 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-353 900	610 386
ÅRETS KASSAFLÖDE	-414 908	218 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 352 377	1 134 063
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	937 468	1 352 377

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lärargården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 el, 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	2,00 - 5,00 %
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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 682 188	3 682 188
Rabatter p-platser/garage	0	-3 262
Hysesintäkter, p-platser	105 829	104 013
El	254 723	137 459
Övriga intäkter	1 093	1 106
Pantförskrivningsavgift	4 704	5 109
Överlåtelseavgift	13 193	10 031
Summa	4 061 730	3 936 644

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	24
Summa	-0	24

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	78 344	57 698
Fastighetsskötsel	140 904	135 420
Besiktning och service	48 705	51 407
Radon	7 678	0
Yttre skötsel	12 672	93 562
Vinterunderhåll	12 600	5 906
Mattbyte	29 867	27 459
Summa	330 770	371 452

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	145 668	153 616
Summa	145 668	153 616

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	87 750	72 525
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	119 250	0
Planerat underhåll installationer	173 250	0
Summa	380 250	72 525

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	391 036	342 811
Uppvärmning	753 568	712 606
Vatten	331 695	270 883
Sophämtning	89 865	146 373
Summa	1 566 164	1 472 673

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	122 231	113 189
Kabel-TV/Bredband	290 002	282 486
Fastighetsskatt	157 156	148 600
Summa	569 389	544 275

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	28 811	25 002
Juridiska kostnader	0	35 750
Revisionsarvoden	24 114	20 000
Övriga förvaltningskostnader	47 937	57 520
Ekonomisk förvaltning	115 988	111 238
Överlåtelsekostnad	13 193	10 031
Pantsättningskostnad	4 704	5 109
Övriga externa tjänster	13 609	23 037
Summa	248 356	287 687

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 000	100 500
Mötesarvoden	21 650	0
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	4 000
Löner	33 000	58 325
Arvode vicevärd	60 000	56 000
Sociala avgifter	42 399	42 507
Summa	252 049	261 332

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	510 122	549 943
Övriga räntekostnader	445	294
Summa	510 567	550 237

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 025 902	31 025 902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 025 902	31 025 902
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 241 215	-14 618 967
Årets avskrivning	-622 248	-622 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 863 463	-15 241 215
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 162 438	15 784 686
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 500 000</i>	<i>1 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 156 000	55 137 000
Taxeringsvärde mark	49 216 000	55 216 000
Summa	106 372 000	110 353 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	931 388	0
Årets inköp	0	931 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	931 388	931 388
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 095	0
Årets avskrivning	-31 020	-18 095
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 115	-18 095
Utgående restvärde enligt plan	882 273	913 293

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 871	6 755
Momsfordran	3 994	4 447
Övriga fordringar	2 940	0
Summa	13 805	11 202

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 407	21 544
Försäkringspremier	128 950	122 231
Kabel-TV/Bredband	71 706	70 991
Summa	236 063	214 766

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,80 %	528 960	540 960
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,01 %	940 000	950 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	4,07 %	2 646 930	2 674 794
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,94 %	2 985 184	3 016 444
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,01 %	3 383 116	3 421 780
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,80 %	165 385	325 081
Stadshypotek AB	2028-10-30	3,00 %	2 231 032	2 285 448
Handelsbanken	2026-01-16	2,80 %	906 000	926 000
Summa			13 786 607	14 140 507
Varav kortfristig del			8 656 067	8 508 393

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 680 802 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 563	27 719
El	42 936	43 569
Uppvärmning	97 568	100 978
Utgiftsräntor	71 021	91 747
Löner	0	20 250
Sociala avgifter	2 500	6 363
Förutbetalda avgifter/hyror	346 327	315 713
Beräknat revisionsarvode	27 000	20 386
Summa	627 915	626 725

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 691 400	17 691 400

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att binda om föreningens 3 större lån från 90-dagarsränta till längre förfallotider för att minska riskerna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Uppsala

Berndt Nyberg
Styrelseledamot

David Stenström
Styrelseledamot

Johan Hillborg
Styrelseledamot

Madeleine Eriksson-Kirsch
Ordförande

Mona Cunningham
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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 18:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 22.04.2026 09:52

DOCUMENT ID:

HyWgVRe86-x

ENVELOPE ID:

SJgk4CxlaWe-HyWgVRe86-x

DOCUMENT NAME:

Brf Lärargården, 717600-3445 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

007579e0f0637718b2542357b089526e0368654a343b1
b59b711483d4312f3bad41ee0e48b52f337f3366fb5155
4c489effef86e8603d4d6aabb213c5dcbb398

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl David Waldemar Stenström stenstromstaxi@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:04 22.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.2.212
2. MONA ELISABETH CUNNINGHAM mona.cunningham64@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:02 22.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 93.113.72.206
3. Edvin Gunnar Johan Hillborg hillborg.johan@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:56 22.04.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.171
4. Anna Madeleine Bernhardina Eriksson amberiksson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:43 22.04.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.130.111
5. BERNDT NYBERG nybergberndt@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:52 22.04.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.142.105
6. PER HENRIK ANDERSSON anderssonper339@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:03 22.04.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.88
7. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:11 22.04.2026 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.112.201

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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

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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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 2026 /

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

Per Andersson
Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 18:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 22.04.2026 09:52

DOCUMENT ID:

SyxVCgIT-x

ENVELOPE ID:

S1yE0IUTbe-SyxVCgIT-x

DOCUMENT NAME:

A042 Brf Lärargården 250101-251231 Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

6ffbccf107358f91b944b9bfc930eecf99f7631641cd0f96e0babb8137b5ba0716fa62f85ba47594a15f9317b9aaa19c7cdde8c6ef87069cbb8d5c1a03713cf2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER HENRIK ANDERSSON anderssonper339@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2026 18:06 22.04.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.88
2. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	Signed Authenticated	22.04.2026 18:12 22.04.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.112.201

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

Attachments

No attachments 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

 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