

Årsredovisning
för
Brf Lärargården

717600-3445

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Lärargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-10-19.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Luthagen 14:1 bebyggdes 1958 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 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
1	st 2 rum och kök 127 kvm

Total bostadsyta: 5075,2 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-23 bestått av:

Ordinarie	Stefan Mårtensson	t o m 2016
	Peter Boivie	t o m 2016
	Berit Levin	t o m 2016
	Viktoria Bergström	t o m 2015
	Ulrica Outline	t o m 2015

Suppleanter	John Toler
	Alexandra Lindström
	Lilian Wickholm

Revisorer

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

Valberedning

Ulrika Ager
Eva Beskow
Gia Rudström

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fasadrenovering och tilläggsisolering 1983/84.
Balkonger, ventilation, 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.
Renovering av tvättstugan 2010.
Vattenbesparingsåtgärd 2010.
Nya garageportar och målning av garage 2011.
Takmålning 2012.
Nya entrédörrar 2012.
Byte av fog på fasad 2012.
Byte av radiatorventiler 2012.
Byte av rökfläktsdon på tak 2013.
Nya hissar 2014.

OVK besiktning har skett 2014.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 94 320 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 983 002 kronor, varav 935 278 kronor har belastat den yttre reparationsfonden, 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 43 250 kronor har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (5) st överlåtelse 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 4 (2) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 112 (102) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 17 (12) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Stefan Mårtensson, Chetan Wallberg och Lillian Wickholm.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015= 445 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=1113 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 904	2 907	2 864	2 834
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-799	187	-1 082	-181
Soliditet (%)	21,7	11,7	10,4	15,2
Kassalikviditet (%)	329,7	142,7	100,5	328,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	234
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 367	1 267	2 332	2 326
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	559	555	550	540
Lån kr per kvm yta	2 432	2 475	2 527	2 782

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-479 401
årets förlust	-799 394
	-1 278 795

behandlas så att	
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-935 278
avsättning yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	-443 517
	-1 278 795

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 904 245	2 906 834
Övriga rörelseintäkter		1 989	2 974
Summa rörelseintäkter		2 906 234	2 909 808
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 529 005	-1 592 037
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-259 726	-162 562
Personalkostnader	6	-187 452	-171 856
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-391 945	-391 945
Summa rörelsekostnader		-3 368 128	-2 318 401
Rörelseresultat		-461 894	591 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 811	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 311	-404 216
Summa finansiella poster		-337 500	-403 990
Resultat efter finansiella poster		-799 394	187 417
Resultat före skatt		-799 394	187 417
Årets resultat	9	-799 394	187 417

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	13 314 338	13 706 283
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	75 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 389 338	13 706 283
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		13 392 838	13 709 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		-1 519	-4 524
Övriga fordringar		245 858	565 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	145 285	66 342
Summa kortfristiga fordringar		389 624	626 971
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		310 908	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 570 427	432 085
Summa omsättningstillgångar		3 270 959	1 059 056
SUMMA TILLGÅNGAR		16 663 797	14 768 839

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		471 994	394 951
Upplåtelseavgifter		3 049 206	451 249
Yttre reparationsfond		1 366 961	1 266 961
Summa bundet eget kapital		4 888 161	2 113 161
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-479 401	-566 818
Årets resultat	14	-799 394	187 417
Summa fritt eget kapital		-1 278 795	-379 401
Summa eget kapital		3 609 366	1 733 760
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 062 271	12 292 926
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		280 312	266 989
Leverantörsskulder		322 231	85 579
Avräkning		890	0
Skatteskulder		9 155	6 556
Övriga skulder	16	14 572	2 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	365 000	380 454
Summa kortfristiga skulder		992 160	742 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 663 797	14 768 839
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		17 691 400	17 691 400
Summa ställda säkerheter		17 691 400	17 691 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

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

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	40-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	0	91 308
Hysesintäkter garage och p-platser	91 400	88 800
Årsavgifter bostäder	2 813 545	2 742 344
Hysesbortfall ./.	-700	-15 618
	2 904 245	2 906 834

Not 3 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	124 498	91 266
Obligatorisk ventilationskontroll	16 259	0
Besiktning/serviceavtal	28 075	26 213
Yttre skötsel/snöröjning	40 664	4 316
Fastighetsel	93 350	95 401
Uppvärmning	554 585	575 963
Vatten	106 593	112 056
Sophämtning	90 606	89 753
Container/grovsopor	7 625	0
Fastighetsförsäkring	67 077	60 979
Självrisk/reparation försäkringsskador	13 004	0
Kabel-TV och internet	195 770	195 770
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	113 576	112 960
	1 451 682	1 364 677

Not 4 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	94 320	127 752
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	983 002	99 608
	1 077 322	227 360

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	38 176	23 979
Revisionsarvode	9 625	12 306
Förvaltningsarvode	81 911	80 856
Övriga externa tjänster/kostnader	119 915	9 976
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 099	35 445
	259 726	162 562

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Löner	79 500	76 700
Styrelsearvoden	80 600	70 000
Bilersättning skattefria	648	0
Sociala avgifter	26 705	25 156
	187 453	171 856

Not 7 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnad	21 945	21 945
Om/tillbyggnad år 1994 (9 mån) 20/50, stamrenov år 10/40 275 000:-	370 000	370 000
	391 945	391 945

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter	4 541	204
Överskatteränta ej skattepliktig	0	22
Ränteintäkter från hyres- avgifts- och kundfordrin	270	0
	4 811	226

Not 9 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-799 394	187 417
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	391 945	391 945
Gjorda amorteringar	-280 213	-266 768
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-100 000	-100 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	935 278	
	147 616	212 594

Not 10 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 246 543	21 246 543
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 040 260	-8 648 315
Årets avskrivningar enligt plan	-391 945	-391 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 432 205	-9 040 260
Utgående redovisat värde	11 814 338	12 206 283
Taxeringsvärden byggnader	36 468 000	36 468 000
Taxeringsvärden mark	19 780 000	19 780 000
	56 248 000	56 248 000
Bokfört värde byggnader	11 814 338	12 206 283
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
	13 314 338	13 706 283

I utgående redovisat värde ingår renovering 2 778 750 (2 873 750) kronor, stamreovering 7 975 000 (8 250 000) kr.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Pågående om- och tillbyggnad proj 1	75 000	0
	75 000	0
Påbörjat fönsterprojekt		

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	0	0
Förutbetald kabel-tv	42 142	42 142
Förutbetald vattenavgift	0	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	103 143	24 200
	145 285	66 342

Not 13 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	1 266 961	-566 818	187 417
Ökning av insatskapital	77 043				
Ökning av upplåtelseavgift		2 597 957			
Årets reservering			100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:				187 417	-187 417
Årets resultat					-799 394
Belopp vid årets utgång	471 994	3 049 206	1 366 961	-479 401	-799 394

Not 14 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-799 394	187 417
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	391 945	391 945
Likviditet från resultatet	-407 449	579 362
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	237 347	-258 078
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	-315 213	269 459
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	236 684	-54 516
Likviditet från rörelsekapitalet	158 818	-43 135
Ackumulerad likviditet från rörelsen	-248 631	536 227
Investeringar	-75 000	
Amortering lån	-217 332	-266 768
Likviditet från investeringar och lån	-292 332	-266 768
Upplåtelse av lägenheter	2 675 000	
Förändring eget kapital	2 675 000	
Årets kassaflöde	2 134 037	269 459
Likvida medel		
Kortfristiga placeringar	310 908	
Kassa och bank	2 570 427	432 085
Avräkning ISS Facility Services AB	245 823	561 036
Likvida medel vid årets slut	3 127 158	993 121

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	1,72	2016-12-01	500 000	
SBAB	3,03	2014-12-19		456 936
Stadshypotek AB	3,04	2015-03-30	3 798 754	3 837 418
Stadshypotek AB	1,87	2016-10-30	2 777 456	2 805 796
Stadshypotek AB	1,99	2015-04-30	3 344 332	3 378 028
Stadshypotek AB	3,04	2015-07-30	1 922 041	2 081 737
			12 342 583	12 559 915
Kortfristig del av långfristig skuld			-280 312	-266 989

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 941 023 kronor.

Not 16 Övriga skulder

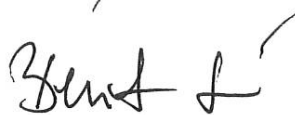
	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	9 660	1 800
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 912	775
	14 572	2 575

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

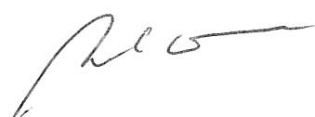
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	25 000	38 600
Uppl lagstadgade sociala avg	7 855	12 129
Uppl räntekostnader externt	32 029	41 932
Förskottsbetalda hyror/avgifter	179 393	165 800
Uppl driftskostnader	7 131	8 578
Uppl VA avgifter	0	10 083
Uppl uppvärmningskostnader	92 855	77 028
Uppl elavgifter	9 738	8 405
Uppl rep o underhållskost	0	6 899
Ber arvode för revision	11 000	11 000
	365 001	380 454



Stefan Mårtensson



Berit Levin



Ulrica Outline



Peter Boivie



Viktoria Bergström