



# Årsredovisning 2021



**Brf Lärargården**

**Org nr 769603-8764**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Lärargården, med säte i Danderyds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 november 2004.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 28 december 2001 fastigheten Danderyd Lärargården 1 i Danderyds kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 17 518 325 kronor.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Danderyd Lärargården 1. Markareal för tomten uppgår till 2 830 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1 020 kvadratmeter.

Byggnaderna, som ursprungligen uppfördes år 1952, innehåller totalt 15 bostadsrättslägenheter, samt fyra lokaler med en total yta på 244 kvadratmeter. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen. Tre lokaler har varit uthyrda under året.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift som uppgår till 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 18 332 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 939 000 kr och markvärdet 8 393 000 kr. Värdeår är 1952.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 november 2004.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 695 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lotta Aalborg	ordförande
	Sverre Eriksson	
	Andras Balogh	
	Mathias Häggblom	(avgick vid flytt)
Suppleanter	Per Aalborg	
	Helena Lundh	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Firman tecknas ensam av Andras Balogh.

### Revisorer

Ana Agatonvic Veselenovic

Anna Konomi

### Valberedning

Anna Janzon

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden under året.
- \* Kassören Mathias Häggblom flyttade och Helena Lundh ersatte honom i styrelsen i december.
- \* Det har inte varit några andrahandsuthyrningar under året.
- \* Det har kommit tre nya medlemmar under året.
- \* Styrelserum och skyddsrum drabbades av en avloppsöversvämning. Alla inventarier har ersatts och lokalerna har renoverats och målats om.
- \* OVK-besiktning har genomförts.
- \* Radonmätning pågår.
- \* Förhandlingar med Apendo påbörjades rörande servitutsavtal.
- \* Höststädning genomfördes i trädgården i ösregn.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 20 (23) medlemmar. Under året har 4 (2) överlåtelser skett. Under året har ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	969	953	919	915
Resultat efter finansiella poster	-122	100	-57	151
Soliditet (%)	59,21	59,55	58,85	58,51
Balansomslutning	18 556	18 657	18 710	18 914
Fastighetslån/kvm (kr)	7 108	7 225	7 343	7 453
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,90	0,92	1,33	1,13
Årsavgifter/kvm (kr)	695	695	695	695

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Balansomslutning

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 043 971	235 145	562 794	-1 831 759	100 163	<b>11 110 314</b>
Disposition av föregående års resultat:			27 602	72 561	-100 163	<b>0</b>
Årets resultat					-122 341	<b>-122 341</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 043 971</b>	<b>235 145</b>	<b>590 396</b>	<b>-1 759 198</b>	<b>-122 341</b>	<b>10 987 973</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 759 197
årets förlust	-122 341
	<b>-1 881 538</b>

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	54 996
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-179 796
i ny räkning överföres	-1 756 738
	<b>-1 881 538</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	969 474	953 220
Övriga rörelseintäkter		139	5 682
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>969 613</b>	<b>958 902</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-683 129	-531 814
Övriga externa kostnader	4	-155 789	-69 289
Avskrivningar		-184 960	-188 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 023 878</b>	<b>-789 579</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-54 265</b>	<b>169 323</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 076	-69 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 076</b>	<b>-69 160</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-122 341</b>	<b>100 163</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-122 341</b>	<b>100 163</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 617 865	17 802 825
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 617 865</b>	<b>17 802 825</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 617 865</b>	<b>17 802 825</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 049	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 567	21 308
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 616</b>	<b>21 308</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		845 834	833 270
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>845 834</b>	<b>833 270</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>938 450</b>	<b>854 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 556 315</b>	<b>18 657 403</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		12 043 971	12 043 971
Upplåtelseavgifter		235 145	235 145
Fond för yttre underhåll		590 396	562 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 869 512</b>	<b>12 841 910</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 759 197	-1 831 759
Årets resultat		-122 341	100 163
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 881 538</b>	<b>-1 731 595</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 987 974</b>	<b>11 110 315</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 130 000	7 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 130 000</b>	<b>7 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	120 000	120 000
Leverantörsskulder		35 551	878
Skatteskulder		101 429	49 167
Övriga skulder		12 976	7 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	168 386	119 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>438 342</b>	<b>297 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 556 315</b>	<b>18 657 403</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stambyte	25 år
Inventarier och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	708 924	708 924
Hyror lokaler	134 028	133 752
P-plats och garage	41 328	41 328
Debiterad fastighetsskatt	5 172	5 172
Värmeavgifter	55 434	45 438
Elavgifter	24 588	18 606
	<b>969 474</b>	<b>953 220</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	698	48 752
Städkostnader	45 001	43 815
Snöröjning/sandning	22 630	9 372
Besiktningkostnader	4 851	0
Reparationer	23 273	10 491
Planerat underhåll	179 796	27 394
Fastighetsel	59 167	51 484
Uppvärmning	240 088	211 538
Vatten och avlopp	54 469	55 059
Avfallshantering	34 381	30 702
Försäkringskostnader	21 308	19 135
Kabel-tv	0	5 660
Bredband	13 303	13 129
Försäkringsersättningar	-20 000	0
Förbrukningsinventarier	612	0
Förbrukningsmaterial	3 552	5 283
	<b>683 129</b>	<b>531 814</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	9 320	9 320
Fastighetsavgift	21 885	21 435
Föreningsgemensamma kostnader	10 543	8 500
Ekonomisk förvaltning	27 094	27 445
Bankkostnader	1 953	1 671
Juridisk konsultation	51 115	0
Övriga poster	800	700
Övriga förvaltningskostnader	27 987	218
Övriga externa tjänster	5 092	0
	<b>155 789</b>	<b>69 289</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 735 585	19 735 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 735 585</b>	<b>19 735 585</b>
Ingående avskrivningar	-1 932 760	-1 748 070
Årets avskrivningar	-184 690	-184 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 117 450</b>	<b>-1 932 760</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 618 135</b>	<b>17 802 825</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 926	18 926
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 926</b>	<b>18 926</b>
Ingående avskrivningar	-18 926	-15 140
Årets avskrivningar	0	-3 786
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 926</b>	<b>-18 926</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalt bredband	2 649	0
Förutbetald försäkring	21 918	21 308
	<b>24 567</b>	<b>21 308</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	0,930	2024-08-21	7 250 000	7 370 000
			<b>7 250 000</b>	<b>7 370 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	120 000

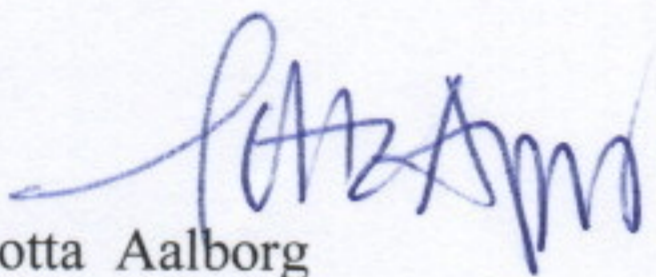
### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen avfallskostnad	7 205	6 932
Upplupen elkostnad	6 033	5 353
Upplupen fjärrvärmekostnad	35 915	26 726
Upplupen snöröjningskostnad	4 671	1 323
Upplupen reparationskostnad	1 900	0
Upplupen kostnad juridisk konsultation	31 600	0
Förutbetalda hyror och avgifter	73 383	71 398
Upplupna räntekostnader	7 679	7 806
	<b>168 386</b>	<b>119 538</b>

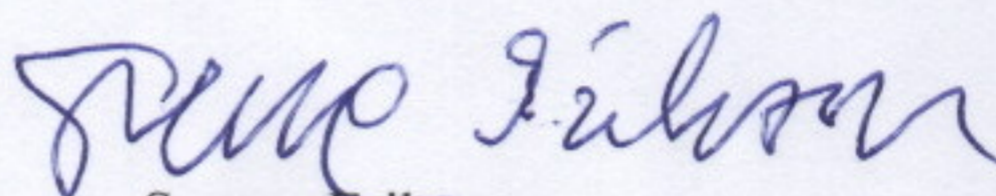
**Not 10 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

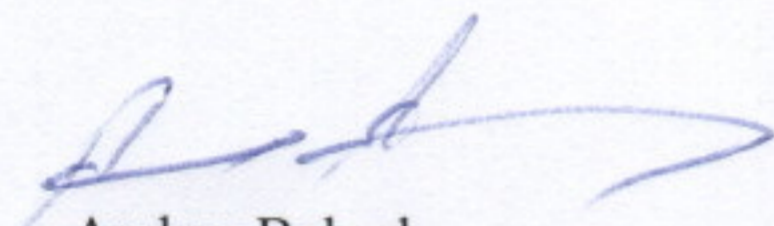
Danderyd 2022-05-30.....



Lotta Aalborg  
ordförande

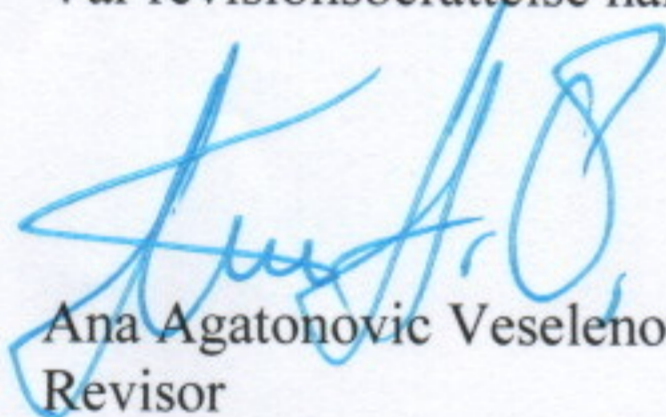


Sverre Eriksson  
styrelseledamot

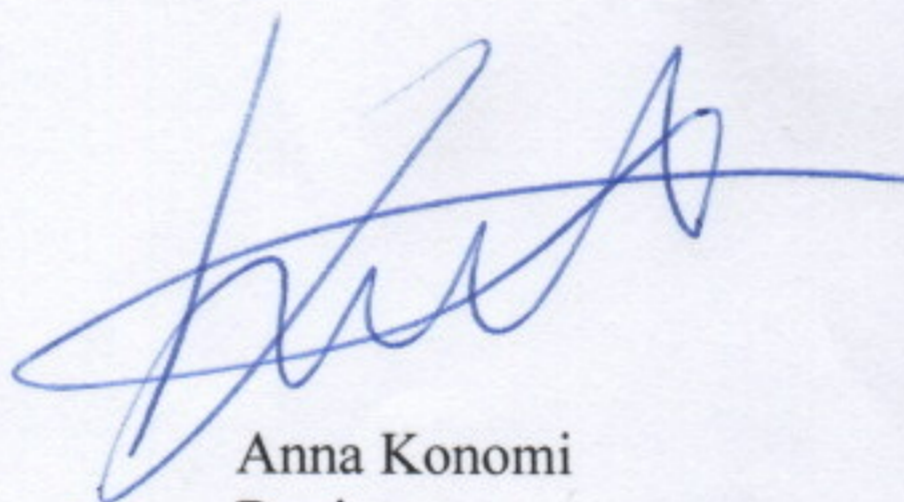


Andras Balogh  
styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Ana Agatonovic Veselenovic  
Revisor



Anna Konomi  
Revisor