

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Lärargården

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 242 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 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 23 277 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 084 000 kr och markvärdet 11 193 000 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 895 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lotta Aalborg	ordförande
	Mattias Frumerie	
	Andras Balogh	
	Efstathios Vryonidis	
Suppleanter	Helena Lundh	
	Ulrika Gålnander	

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

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden, inkl konstituerande möte efter årsstämman. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret. Firman tecknas ensam av Andras Balogh.

Revisorer

Anna Konomi

Valberedning

Per Aalborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten under året.
Två bostadsrätter har överlåtits.

Sverre Eriksson tackade för sig efter 20 år i styrelsen och Mattias Frumerie valdes in i styrelsen vid årsmötet i juni. Revisor Ana Agatonovic har flyttat och Anna Konomi ersättare träder in i revisorsrollen tills vidare.

Styrelsen har beslutat att Efstathios Vryonidis ska vara kassör fr.o.m. 2024-11-26

Bogfeldts har ersatt Titania som hyresgäst i förrådet.

Vi har anlitat DFS Bygg & Förvaltning AB att göra löpande enklare underhåll.

Ocab anlätades för mätningar och förslag på åtgärder rörande fuktinträngningen på Noragårdsvägen 2A.

Under vårstädningen fastställdes att orsaken till fuktinträngningen var ett trasigt/obefintligt rör från stupröret till avloppsbrunnen. Nytt rör monterades och funktionen kontrollerades under sommaren.

Under höststädningen fortsatte vi med åtgärder rörande fukten i ovan lägenhet genom att alla buskar som stod intill husväggen togs bort.

Wallmark Trädfällning & Bygg anlätades för att ta bort 5 döda almar på östra sidan om huset.

Anticimex har anlåtats åtskilliga gånger för att få bukt med råttorna under äppelsäsongen.

Torktummlaren har bytts ut.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (21) medlemmar. Under året har 2 (1) överlåtelse skett.

Under året har föreningen inte haft några andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 102	1 101	1 001	969
Resultat efter finansiella poster	-96	49	-758	-122
Soliditet (%)	56,98	56,17	54,93	59,21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	895	888	801	773
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 984	6 070	6 165	5 745
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 403	7 510	7 627	7 108
Sparande per kvm (kr/kvm)	148	208	161	192
Räntekänslighet (%)	8,27	8,45	9,52	9,19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	365	312	276	280
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,74	82,07	79,69	81,38

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen el-/värmeförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 043 971	235 145	355 631	-2 405 230	49 331	10 278 848
Disposition av föregående års resultat:			41 249	8 082	-49 331	0
Årets resultat					1 705	1 705
Belopp vid årets utgång	12 043 971	235 145	396 880	-2 397 148	1 705	10 280 553

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 397 148
årets vinst	1 705
	-2 395 443

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	69 831
i ny räkning överföres	-2 465 274
	-2 395 443

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 102 293	1 101 379
Övriga rörelseintäkter		1 370	2 869
Summa rörelseintäkter		1 103 663	1 104 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-764 744	-666 603
Övriga externa kostnader	4	-85 402	-110 228
Avskrivningar		-184 960	-184 960
Summa rörelsekostnader		-1 035 106	-961 791
Rörelseresultat		68 557	142 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 711	2 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 149	-95 544
Summa finansiella poster		-164 438	-93 126
Resultat efter finansiella poster		-95 881	49 331
Årets resultat		1 705	49 331

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

17 063 255

17 248 215

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

17 063 255

17 248 215

Summa anläggningstillgångar

17 063 255

17 248 215

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

1 313

Övriga fordringar

816 239

610 504

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

29 349

22 190

Summa kortfristiga fordringar

845 588

634 007

Kassa och bank

Kassa och bank

132 800

417 410

Summa kassa och bank

132 800

417 410

Summa omsättningstillgångar

978 388

1 051 417

SUMMA TILLGÅNGAR

18 041 643

18 299 632

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 043 971	12 043 971
Upplåtelseavgifter	235 145	235 145
Fond för yttre underhåll	396 880	355 631
Summa bundet eget kapital	12 675 996	12 634 747

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 397 148	-2 405 230
Årets resultat	1 705	49 331
Summa fritt eget kapital	-2 395 442	-2 355 899
Summa eget kapital	10 280 554	10 278 848

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	7 476 250	0
Summa långfristiga skulder		7 476 250	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	75 000	7 660 000
Leverantörsskulder		45 713	73 988
Skatteskulder		7 857	104 829
Övriga skulder		6 511	27 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	149 759	154 594
Summa kortfristiga skulder		284 840	8 020 784

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 041 643

18 299 632

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-95 881	49 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	184 960	184 960
Förändring skatteskuld/fordran	614	1 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	89 693	235 342

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-44 642	-15 056
Förändring av kortfristiga skulder	-53 972	-251 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 921	-31 686

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-108 750	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 750	-120 000

Årets kassaflöde

-117 671 **-151 686**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	928 831	1 080 517
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	811 160	928 831

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stambyte	25 år
Inventarier och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	815 285	815 285
Hyror lokaler	171 845	147 845
P-plats och garage	17 322	41 322
Debiterad fastighetsskatt	0	5 982
Värmeavgifter	72 155	63 781
Elavgifter	25 686	27 163
	1 102 293	1 101 378

I årsavgiften ingår vatten, värme och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	22 050	0
Städkostnader	45 803	46 376
Snöröjning/sandning	41 294	42 196
Besiktningsskostnader	6 913	586
Reparationer	94 503	70 638
Planerat underhåll	0	28 582
Fastighetsel	85 481	77 626
Uppvärmning	277 338	260 968
Vatten och avlopp	98 378	54 654
Avfallshantering	40 988	38 435
Försäkringskostnader	24 188	22 789
Kabel-tv	13 251	3 973
Bredband	0	14 567
Förbrukningsmaterial	11 395	5 213
Systematiskt brandskyddsarbete	3 161	0
	764 743	666 603

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	10 770	10 770
Fastighetsavgift	24 449	23 835
Porto	1 392	1 378
Ekonomisk förvaltning	33 352	43 669
Bankkostnader	4 339	4 077
Juridisk konsultation	0	18 438
Övriga poster	2 100	560
Övriga förvaltningskostnader	9 000	7 500
	85 402	110 227

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 735 585	19 735 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 735 585	19 735 585
Ingående avskrivningar	-2 487 370	-2 302 410
Årets avskrivningar	-184 960	-184 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 672 330	-2 487 370
Utgående redovisat värde	17 063 255	17 248 215

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 926	18 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 926	18 926
Ingående avskrivningar	-18 926	-18 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 926	-18 926
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt bredband	2 664	0
Förutbetald försäkring	23 979	22 190
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 706	0
	29 349	22 190

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	3,30	2026-08-21	6 901 250	7 010 000
Nordea Hypotek AB	3,71	2026-10-14	650 000	650 000
			7 551 250	7 660 000
Kortfristig del av långfristig skuld			75 000	7 660 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 75 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen avfallskostnad	10 821	7 755
Upplupen elkostnad	18 718	6 054
Upplupen fjärrvärmekostnad	36 456	39 615
Upplupen snöröjningskostnad	2 210	8 288
Upplupen reparationskostnad	0	5 494
Förutbetalda hyror och avgifter	50 324	73 031
Upplupna räntekostnader	31 229	14 357
	149 758	154 594

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Danderyd den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lotta Aalborg
ordförande

Mattias Frumerie
styrelseledamot

Andras Balogh
styrelseledamot

Efstathios Vryonidis
styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anna Konomi
Revisor