

# Årsredovisning 2022

Brf Lärargården

717600-3445



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÄRARGÅRDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL:              | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 9     |
| Balansräkning          | 10    |
| Kassaflödesanalys      | 12    |
| Noter                  | 13    |

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1955-02-15. Föreningens gällande stadgar registrerades 2020-12-03.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Luthagen 14:1 bebyggdes 1958. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 89 bostadsrätter om totalt 5 066 kvm. 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  | 4 rum och kök |

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| John Toler         | Ordförande        |
| Berndt Nyberg      | Ordinarie ledamot |
| Simon Andersson    | Ordinarie ledamot |
| Donald Lundgren    | Ordinarie ledamot |
| Ellen Victor       | Ordinarie ledamot |
| Andreas Vestberg   | Suppleant         |
| David Stenström    | Suppleant         |
| Madeleine Eriksson | Suppleant         |

Valberedning

Mohammad Babaki Rad och Veronika Gabrielsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

|               |               |                        |
|---------------|---------------|------------------------|
| Kirsi Jansson | Revisor       | K. Jansson Revision AB |
| Per Andersson | Internrevisor |                        |
| Yrjö Iggman   | Suppleant     |                        |

Utförda historiska underhåll

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

|           |  |
|-----------|--|
| 2016-2017 | Takbyte                                      |
| 2018      | Renovering skyddsrum                         |
| 2018      | Byte ventilation trapphus                    |
| 2018-2019 | Projekt gemensam el                          |
| 2019      | Relining                                     |
| 2020      | Byggt uteplats                               |
| 2020-2021 | Målning av trapphus                          |
| 2021      | Installation belysning/nödbelysning trapphus |
| 2021      | Installation brandlarm i källare             |
| 2022      | Ventilationsarbete                           |

Avtal med leverantörer

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsfört. | Simpleko AB                |
| Fastighetsskötsel                        | Upplands Fastighetsservice |
| Vicevärd                                 | Donald Lundgren            |

Övrig verksamhetsinformation

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

OVK har skett 2022.

Föreningen är momsregistrerad pga IMD och redovisar momsen årsvis.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 79 080 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 193 972 kronor.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% from 2022-07-01 samt kommer att höjas med 12% from 2023-01-01.

Styrelsen har beviljat 7 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2023= 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

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 (2023=5 250 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2022        | 2021       | 2020       | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 3 412 674   | 3 318 331  | 3 298 157  | 3 225 175  | 3 100 624  |
| Resultat efter fin. poster            | -390 106    | -514 949   | 34 892     | -192 298   | -197 377   |
| Soliditet, %                          | 19          | 20         | 22         | 21         | 23         |
| Yttre fond                            | 1 583 292   | 1 879 226  | 1 966 961  | 1 866 961  | 1 766 961  |
| Taxeringsvärde                        | 110 353 000 | 84 398 000 | 84 398 000 | 84 398 000 | 66 349 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 5 066       | 5 066      | 5 066      | 5 066      | 5 066      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 612         | 606        | 606        | 606        | 594        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 2 735       | 2 801      | 2 866      | 2 934      | 2 802      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,18        | 0,98       | 1,19       | 1,16       | 1,26       |
| Belåningsgrad, %                      | 81,38       | 80,38      | 79,44      | 78,66      | 76,55      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2021-12-31       | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31       |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Insatser              | 471 994          | -                             | -                        | 471 994          |
| Upplåtelseavgifter    | 3 049 206        | -                             | -                        | 3 049 206        |
| Fond, yttre underhåll | 1 879 226        | -                             | -295 934                 | 1 583 292        |
| Balanserat resultat   | -1 102 013       | -514 949                      | 295 934                  | -1 321 029       |
| Årets resultat        | -514 949         | 514 949                       | -390 106                 | -390 106         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>3 783 463</b> | <b>0</b>                      | <b>-390 106</b>          | <b>3 393 357</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 321 029        |
| Årets resultat      | -390 106          |
| Totalt              | <u>-1 711 135</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 100 000                  |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -193 972                 |
| Balanseras i ny räkning              | -1 617 163               |
|                                      | <u><u>-1 711 135</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 3 412 674                  | 3 318 331                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 35 022                     | 40 148                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 447 696</b>           | <b>3 358 479</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -2 635 710                 | -2 595 157                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -205 116                   | -314 773                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -209 081                   | -200 475                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -622 248                   | -622 248                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 672 155</b>          | <b>-3 732 653</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-224 459</b>            | <b>-374 174</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 8                          | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -165 655                   | -140 775                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-165 647</b>            | <b>-140 775</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-390 106</b>            | <b>-514 949</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-390 106</b>            | <b>-514 949</b>            |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 10  | 17 029 182        | 17 651 430        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>17 029 182</b> | <b>17 651 430</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 11  | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>17 032 682</b> | <b>17 654 930</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 42 398            | 20 899            |
| Övriga fordringar                              | 12  | 13 147            | 11 768            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 226 983           | 206 597           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>282 528</b>    | <b>239 264</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 818 366           | 864 582           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>818 366</b>    | <b>864 582</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 100 894</b>  | <b>1 103 846</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>18 133 576</b> | <b>18 758 776</b> |

# Balansräkning

|  | Not   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |       |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |       | 3 521 200         | 3 521 200         |
| Fond för yttre underhåll                     |       | 1 583 292         | 1 879 226         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |       | <b>5 104 492</b>  | <b>5 400 426</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |       | -1 321 029        | -1 102 013        |
| Årets resultat                               |       | -390 106          | -514 949          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |       | <b>-1 711 135</b> | <b>-1 616 963</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |       | <b>3 393 357</b>  | <b>3 783 463</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14-15 | 13 530 121        | 13 859 225        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |       | <b>13 530 121</b> | <b>13 859 225</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |       | 327 780           | 328 956           |
| Leverantörsskulder                           |       | 277 582           | 271 594           |
| Skatteskulder                                |       | 13 464            | 12 051            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |       | 41 508            | 3 041             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16    | 549 765           | 500 446           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>1 210 099</b>  | <b>1 116 088</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>18 133 576</b> | <b>18 758 776</b> |

# Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>864 582</b>             | <b>1 026 161</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -390 106                   | -514 949                   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 622 248                    | 622 248                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>232 142</b>             | <b>107 299</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -43 264                    | 19 609                     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 95 186                     | 40 470                     |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>284 064</b>             | <b>167 377</b>             |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -330 280                   | -328 956                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-330 280</b>            | <b>-328 956</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-46 216</b>             | <b>-161 579</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>818 366</b>             | <b>864 582</b>             |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Lärargården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 %    |
| Stammar                 | 2,5 %  |
| Fönster                 | 2,5 %  |
| Tak                     | 2,5 %  |
| Relining                | 5 %    |

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.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Av föreningens lån förfaller 7 187 464 kr till omförhandling under 2023. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

### 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.

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| El                            | 219 050          | 174 367          |
| Hysesintäkter, p-platser      | 93 210           | 92 238           |
| Panter/Överlåtelse            | 17 151           | 32 120           |
| Rabatter                      | 0                | -17 970          |
| Årsavgifter, bostäder         | 3 100 414        | 3 069 696        |
| Övriga intäkter               | 17 871           | 8 028            |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 447 696</b> | <b>3 358 479</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>    | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service             | 42 893         | 31 279         |
| Fastighetsskötsel                  | 124 975        | 92 810         |
| Löpande reparationer och underhåll | 75 221         | 84 405         |
| Mattbyte                           | 30 401         | 0              |
| OVK                                | 30 656         | 0              |
| Radon                              | 2 243          | 0              |
| Reparation försäkringsskada        | 3 859          | 0              |
| Sotning                            | 27 840         | 0              |
| Städning                           | 54 053         | 68 084         |
| Yttre skötsel                      | 37 755         | 107 043        |
| <b>Summa</b>                       | <b>429 896</b> | <b>383 620</b> |

| <b>Not 4, Planerat underhåll</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Planerat underhåll               | 193 972        | 395 934        |
| <b>Summa</b>                     | <b>193 972</b> | <b>395 934</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                       | 482 730          | 314 051          |
| Sophämtning                        | 163 402          | 134 169          |
| Uppvärmning                        | 598 325          | 622 773          |
| Vatten                             | 240 946          | 235 914          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 485 403</b> | <b>1 306 907</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 97 054         | 93 140         |
| Fastighetsskatt                      | 138 721        | 133 831        |
| Kabel-TV/Bredband                    | 290 664        | 281 725        |
| <b>Summa</b>                         | <b>526 439</b> | <b>508 696</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 106 280        | 103 736        |
| Förbrukningsmaterial                   | 16 222         | 24 896         |
| Panter/Överlåtelse                     | 17 151         | 32 120         |
| Revisionsarvoden                       | 19 000         | 14 200         |
| Övriga externa kostnader               | 12 858         | 108 408        |
| Övriga förvaltningskostnader           | 33 606         | 31 413         |
| <b>Summa</b>                           | <b>205 116</b> | <b>314 773</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden internnervisor          | 2 000          | 1 500          |
| Arvoden styrelse                | 69 799         | 77 350         |
| Bilersättning                   | 0              | 546            |
| Löner övrigt                    | 67 438         | 46 405         |
| Löner/arvoden vicevärd          | 48 000         | 43 000         |
| Sociala avgifter                | 21 844         | 31 675         |
| <b>Summa</b>                    | <b>209 081</b> | <b>200 475</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 165 205        | 140 775        |
| Övriga räntekostnader                                    | 450            | 0              |
| <b>Summa</b>   | <b>165 655</b> | <b>140 775</b> |

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>                             | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 31 025 902               | 31 025 902               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <u>31 025 902</u>        | <u>31 025 902</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | -13 374 471              | -12 752 223              |
| Årets avskrivning   | -622 248                 | -622 248                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <u>-13 996 719</u>       | <u>-13 374 471</u>       |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <u><u>17 029 182</u></u> | <u><u>17 651 430</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>                  | 1 500 000                | 1 500 000                |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                                      | 55 137 000               | 44 120 000               |
| Taxeringsvärde mark   | 55 216 000               | 40 278 000               |
| <b>Summa</b>  | <b>110 353 000</b>       | <b>84 398 000</b>        |
| <b>Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav</b>             | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| Insats SBC  | 3 500                    | 3 500                    |
| <b>Summa</b>  | <b>3 500</b>             | <b>3 500</b>             |
| <b>Not 12, Övriga fordringar</b>                            | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| Momsfordran   | 3 496                    | 0                        |
| Skattekonto   | 8 443                    | 8 436                    |
| Övriga fordringar   | 1 208                    | 3 332                    |
| <b>Summa</b>  | <b>13 147</b>            | <b>11 768</b>            |
| <b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| Försäkringspremier  | 101 963                  | 97 319                   |
| Kabel-TV/Bredband   | 78 802                   | 71 190                   |
| Vatten  | 20 139                   | 19 767                   |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 26 079                   | 18 321                   |
| <b>Summa</b>  | <b>226 983</b>           | <b>206 597</b>           |



| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats  | Skuld             | Skuld             |
|-------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                     |                     | 2022-12-31 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| Stadshypotek AB                     | 2024-10-30          | 3,91 %     | 552 720           | 558 600           |
| Stadshypotek AB                     | 3-mån               | 2,85 %     | 967 500           | 980 000           |
| Stadshypotek AB                     | 2023-12-01          | 0,87 %     | 2 730 522         | 2 758 386         |
| Stadshypotek AB                     | 2024-04-30          | 0,69 %     | 3 078 964         | 3 110 224         |
| Stadshypotek AB                     | 2023-03-30          | 1,20 %     | 3 489 442         | 3 528 106         |
| Stadshypotek AB                     | 2025-07-30          | 3,62 %     | 644 473           | 804 169           |
| Stadshypotek AB                     | 2025-10-30          | 3,98 %     | 2 394 280         | 2 448 696         |
| <b>Summa</b>                        |                     |            | <b>13 857 901</b> | <b>14 188 181</b> |

*Varav kortfristig del* 327 780 328 956

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 219 001 kr.

| Not 15, Ställda säkerheter | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 17 691 400        | 17 691 400        |
| <b>Summa</b>               | <b>17 691 400</b> | <b>17 691 400</b> |

| Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 18 637         | 15 637         |
| El   | 81 228         | 64 125         |
| Fastighetsskötsel                                    | 10 656         | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 301 105        | 264 006        |
| Löner  | 0              | 42 200         |
| Sociala avgifter                                     | 628            | 13 258         |
| Uppvärmning  | 89 224         | 89 542         |
| Utgiftsräntor  | 33 824         | 11 678         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 14 463         | 0              |
| <b>Summa</b>   | <b>549 765</b> | <b>500 446</b> |

#### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Stamspolning kommer att genomföras till en kostnad av ca 100 000 kr.

Uppsala, 2023 - 03 - 13  
Ort och datum

John Toler  
John Toler  
Ordförande

Ellen Victor  
Ellen Victor  
Ledamot

Berndt Nyberg  
Berndt Nyberg  
Ledamot

Donald Lundgren  
Donald Lundgren  
Ledamot

Simon Andersson  
Simon Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 31

K. Jansson Revision AB  
Kirsi Jansson  
Godkänd revisor

Ren  
Internrevisor





## *K. Jansson Revision AB*

### 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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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.

#### **Revisorers 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 2023-03-31



Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor