

Årsredovisning
för
Brf Teckningsläraren

769620-0810

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Teckningsläraren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2009-04-23.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar 2018-04-04.

Föreningen äger fastigheten Galten 17 i Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av två huskroppar med totalt 8 lägenheter. Ett hus i tre plan utan källare samt ett hus i 1 & 1/2-plan med källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 723 kvm.

Lägenhetsfördelning:
8 st 3 rum och kök.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Historia

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktiebolaget Fastighets AB Teckningsläraren för en köpeskilling om 2.750.000 kr. Fastighets AB Teckningsläraren var enligt fastighetsregistret lagfaren ägare till fastigheten.

BRF Teckningsläraren köpte sedan enligt köpebrev den 18 januari 2010 fastigheten för 19.200.000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Detta medförde följande transaktioner,

- BRF Teckningsläraren skrev ned det bokförda värdet på aktierna i Fastighets AB Teckningsläraren med 2.650.000 kr till substansvärdet 100.000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Galten 17. Nedskrivningen belastade 2010 års redovisade resultat.

- BRF Teckningsläraren skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Galten 17 med 2.650.000 kr. Efter denna uppskrivning hade Galten 17 ett sammantaget anskaffningsvärde i BRF Teckningsläraren på 22.350.000 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader m.m.. Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat årets resultat.



Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2022-12-31.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet består av 2 st byggnader. En nybyggd i 3 våningsplan med platta på mark samt en renoverad och ombyggt småhus med 2 lgh i 1 & 1/2-plan. Den ombyggda byggnaden har även källare i äldre skick. Denna är ursprungligen byggd under 1930-talet. Inflyttning har skett i november 2009 för 2 lgh huset samt det nybyggda huset i januari 2010.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med en årlig avsättning med minst 40kr/kvm enligt stadgarna, totalt 28.920 kr.

Man har under 2019 målat om byggnaderna till en kostnad om 245 000 kr som ryms inom fond för yttre underhåll.

BRF Teckningsläraren har genom avtal om gemensamhetsanläggning och servitut nyttjanderätten av 6 st p-platser i källaren på Oxen 6. Gemensamhetsanläggningen består av 18 andelar, varav BRF Byggmästargården har 12 delar och BRF Teckningsläraren har 6 delar.

BRF Byggmästargården ansvarar för bokföring av gemensamma kostnader och debiterar, enligt beslut ihop med BRF Teckningsläraren en fast årsavgift för driftskostnaderna.

BRF Teckningsläraren har erlagt 800.000 kr för garagets anläggande. BRF Teckningsläraren skall därmed inte stå för några ränte- eller amorteringskostnader hos BRF Byggmästargården.

Beskattning

För år 2009 utgick fastighetsskatt för byggnadsåret. Fr.o.m. 2010-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift. De första 5 åren utgår ingen fastighetsavgift, under år 6-10 utgår avgiften till hälften . Fr.o.m. år 11 (2021) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden.

Föreningen har fastigheter av 2 typer, ett hyreshus i 3 våningar nybyggt 2009-2010. Fastighetsägaren betalar fastighetsskatt nybyggnadsåret. Sedan följer 5 år utan avgift, sedan 5 år med 50 % av avgiften och därefter full avgift fr.o.m. år 11 (2021).

Den andra byggnaden är ett småhus i ett & 1/2-plan med källare med genomgripande renovering under 2009.

Styrelsen har efter konsituerande föreningsstämma, 2020-06-26 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans-Arne Johansson
Lillian Pålsson
Jan Högländer
Roger Larsson
Karl Åke Åhrberg
Antonia Hedenör
Peter Enroth
Helena Carlsson

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Ordförande



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

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte, samt en ordinarie föreningsstämma enligt ovan.

Inget arvode eller annan ersättning har utgått till styrelsen.

Revisorer

Johan Wigell

Ordinarie

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgår till 16 st (16st).

Det har skett 0 st (0st) överlåtelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	421	421	443	509
Resultat efter finansiella poster	-183	-361	-106	-101
Årsavgift per kvm boyta (kr)	489	489	520	612
Lån per kvm boyta (kr)	8 022	8 022	8 022	8 022
Energikostnad per kvm boyta (kr)	137	136	144	128
Skuldränta (%)	1,4	1,5	1,7	3,1
Soliditet (%)	72,1	72,3	72,8	72,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings- - fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 586 000	287 626	2 475 555	-2 593 009	-361 160	15 395 012
Omföring av årets avskrivning hänförd till uppskrivningsfond			-27 506	27 506		0
Avsättning fond för yttre underhåll		28 902		-28 902		0
Nyttjande fond för yttre underhåll		-245 000		245 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-361 160	361 160	0
Årets resultat					-183 457	-183 457
Belopp vid årets utgång	15 586 000	71 528	2 448 049	-2 710 565	-183 457	15 211 555

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 710 565
Nedskrivning av uppskrivningsfond	27 506
årets förlust	-183 457
	-2 866 516

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	28 902
i ny räkning överföres	-2 895 418
	-2 866 516

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		420 708	420 708
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		420 708	420 708
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-303 981	-481 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-215 289	-215 289
Summa rörelsekostnader		-519 270	-696 975
Rörelseresultat		-98 562	-276 267
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 895	-84 893
Summa finansiella poster		-84 895	-84 893
Resultat efter finansiella poster		-183 457	-361 160
Resultat före skatt		-183 457	-361 160
Årets resultat		-183 457	-361 160



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3, 4

20 763 418

20 978 707

Summa materiella anläggningstillgångar

20 763 418

20 978 707

Summa anläggningstillgångar

20 763 418

20 978 707

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 201

10 022

Summa kortfristiga fordringar

12 203

10 024

Kassa och bank

Kassa och bank

328 004

291 620

Summa kassa och bank

328 004

291 620

Summa omsättningstillgångar

340 207

301 644

SUMMA TILLGÅNGAR

21 103 625

21 280 351



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 586 000	15 586 000
Uppskrivningsfond	2 448 049	2 475 555
Fond för yttre underhåll	71 528	287 626
Summa bundet eget kapital	18 105 577	18 349 181

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 710 565	-2 593 009
Årets resultat	-183 457	-361 160
Summa fritt eget kapital	-2 894 022	-2 954 169
Summa eget kapital	15 211 555	15 395 012

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4, 5	5 800 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	5 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	5 640	0
Skatteskulder	24 816	24 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 614	61 336
Summa kortfristiga skulder	92 070	85 339

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 103 625

21 280 351



Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-183 457

-361 160

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

215 289

215 289

Betald skatt

813

550

Resultat efter finansiella poster

32 645

-145 321

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

4 365

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 179

-455

Förändring av leverantörsskulder

5 640

0

Förändring av kortfristiga skulder

278

-4 979

Kassaflöde från den löpande verksamheten

36 384

-146 390

Årets kassaflöde

36 384

-146 390

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

291 620

438 010

Likvida medel vid årets slut

328 004

291 620

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.



Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El för belysning	35 142	39 436
Värme	33 012	32 271
Vatten och avlopp	30 739	26 561
Städning och renhållning	14 447	14 443
Reparation och underhåll av fastighet	97 213	277 054
Kostnader Garage Oxen 6	10 800	10 800
Fastighetsskatt	12 633	12 180
Fastighetsförsäkringspremier	20 043	16 008
Övriga fastighetskostnader	3 950	4 734
Kontorsmateriel	434	25
Ersättningar till revisor	8 750	8 750
Ekonomisk Förvaltning	31 152	30 616
Övriga förvaltningskostnader	3 197	7 342
Bankkostnader	2 469	1 466
	303 981	481 686

Not 3 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	19 700 000	19 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 700 000	19 700 000
Ingående avskrivningar	-1 196 848	-1 009 065
Årets avskrivningar	-187 783	-187 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 384 631	-1 196 848
Ingående uppskrivningar	2 475 555	2 503 061
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-27 506	-27 506
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 448 049	2 475 555
Utgående redovisat värde	20 763 418	20 978 707
Taxeringsvärden byggnader	3 186 000	3 186 000
Taxeringsvärden mark	10 386 000	10 386 000
	13 572 000	13 572 000
Bokfört värde mark	1 602 645	1 602 645
	1 602 645	1 602 645

Not 4 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 800 000	6 800 000
	6 800 000	6 800 000



Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,44	2022-12-01	5 800 000	5 800 000
			5 800 000	5 800 000

Checkräkningskredit om 500.000 kr (500.000 kr) finns hos Handelsbanken.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

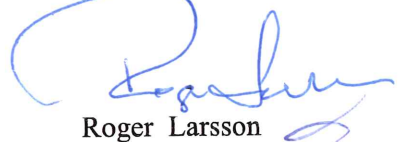
Varberg



Hans-Arne Johansson
Ordförande



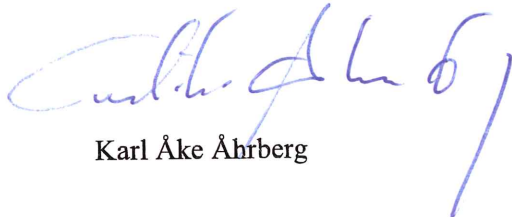
Jan Högländer



Roger Larsson



Lillian Pålsson



Karl Åke Åhrberg

Min revisionsberättelse har lämnats

18/3 2021



Johan Wigell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Teckningsläraren

Org.nr 769620-0810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Teckningsläraren för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Teckningsläraren enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Teckningsläraren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Teckningsläraren enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 18 mars 2021

Johan Wigell
Auktoriserad revisor