



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gamla Läroverket i Mariestad



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gamla Läroverket i Mariestad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mariestad.

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

#### Styrelsen

Elisabeth Trolin	Ordförande
Lennart Dahlberg	Ledamot
Ann-Kristin Johansson	Ledamot
Sune Karlsson	Ledamot
Harald Nyman	Ledamot

Erik Håkansson	Suppleant
Rita Ponerup	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Dahlberg, Sune Karlsson, Staffan Larsson och Elisabeth Trolin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Marianne Åkesson  
Staffan Larsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Intern

Allt i redovisning

#### Valberedning

Hans Johansson  
Håkan Johansson

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2021-04-21 med anledning av stadgeändringar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Löjan 18	2007	Mariestad

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 - 2016 och består av 3 flerbostadshus.

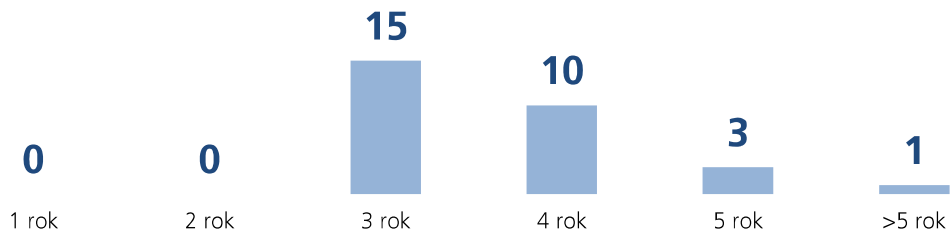
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 490 m<sup>2</sup>, varav 3 490 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Gästlägenhet  
Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättning tak	2021	Gymnastikbyggnad
Tvättning tak	2021	Annex
Tätninglister fönster	2021	Annex
Målning torrtak	2021	Huvudbyggnad
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av pollare	2022	Gården
Åtgärder fönster garantibes.	2022	Gymnastikbyggnad
Byte av dåliga fönster	2022	Huvudbyggnad
Byte radiator- o termostatvent.	2023	Huvudbyggnad och Annex /UH-plan
Omläggning plåttak	2023	Gymnastikbyggnad /UH-plan
Bättringsmålning fönster	2025	Huvudbyggnad och Annex /UH-plan
Dränering	2025	Huvudbyggnad /UH-plan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	JP Fastighetsservice
Underhåll hissar	RC hiss
Kabel-TV	Tele2
Hissinspektion	Inspecta
Hisslarm	Securitas
Porttelefon	Hi3G Access AB
Städning	Skaraborgs Städ
Nödtelefon hiss	Telavox

### Övrig information

Nuvarande stadgar registrerade 2021-06-08 hos Bolagsverket.

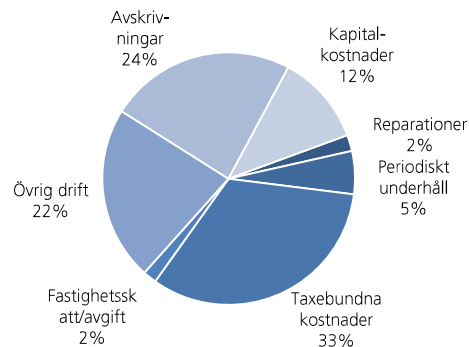
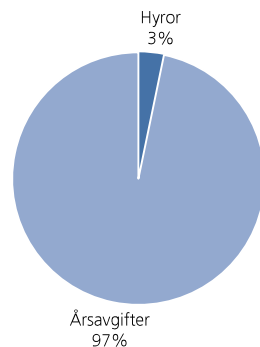
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

	2021	2020
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 806 666</b>	<b>2 462 787</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 231 012	2 223 912
Finansiella intäkter	354	26
Ökning av kortfristiga skulder	144 924	18 798
	<b>2 376 290</b>	<b>2 242 736</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 550 626	1 569 981
Finansiella kostnader	277 604	328 876
Ökning av kortfristiga fordringar	1 542 741	0
	<b>3 370 971</b>	<b>1 898 857</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 811 984</b>	<b>2 806 666</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-994 682</b>	<b>343 879</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgarna reviderades  
Ny underhållsplan gjord  
Garantibesiktning 22 E genomfördes  
OVK genomfördes

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st  
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	617	617	617	813
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	4
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 284	6 284	6 284	8 282
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	19	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	171	137	143	176
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	22	22	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	94	97	119
Soliditet (%)	63	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-172	-250	291	-261
Nettoomsättning (tkr)	2 231	2 224	2 229	2 230

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 490 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 970 000	0	0	32 970 000
Upplåtelseavgifter	3 615 000	0	0	3 615 000
Fond för yttre underhåll	2 054 518	775 021	-394 489	1 673 986
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 639 518</b>	<b>775 021</b>	<b>-394 489</b>	<b>38 258 986</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-362 194	-775 021	144 633	268 194
Årets resultat	-171 801	-171 801	249 856	-249 856
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-533 995</b>	<b>-946 822</b>	<b>394 489</b>	<b>18 338</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 105 523</b>	<b>-171 801</b>	<b>0</b>	<b>38 277 324</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-171 801
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	412 827
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-775 021
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-533 995</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

131 325
<b>-402 670</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 231 012	2 223 912
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 231 012</b>	<b>2 223 912</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 411 196	-1 480 645
Övriga externa kostnader	Not 4	-139 298	-89 336
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-574 937	-574 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 125 431</b>	<b>-2 144 918</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>105 581</b>	<b>78 994</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		354	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 604	-328 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-277 250</b>	<b>-328 850</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-171 669</b>	<b>-249 856</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-132	0
		<b>-132</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-171 801</b>	<b>-249 856</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 6,12	57 144 632	57 719 569
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 144 632</b>	<b>57 719 569</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 144 632</b>	<b>57 719 569</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 7	1 853 425	2 806 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	1 300	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 854 725</b>	<b>2 806 666</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 9	1 500 643	643
		<b>1 500 643</b>	<b>643</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 355 368</b>	<b>2 807 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 500 001</b>	<b>60 526 878</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	36 585 000	36 585 000
Fond för yttre underhåll	2 054 518	1 673 986
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 639 518</b>	<b>38 258 986</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-362 194	268 194
Årets resultat	-171 801	-249 856
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-533 995</b>	<b>18 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>38 105 523</b>	<b>38 277 324</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	21 929 500	21 929 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 929 500</b>	<b>21 929 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	180 920	91 175
Skatteskulder	83 884	41 441
Övriga skulder	0	9 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 174	177 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>464 978</b>	<b>320 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 500 001</b>	<b>60 526 878</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 151 671	2 151 671
Hyror lokaler	2 640	2 640
Hyror parkering	69 600	69 600
Gästlägenhet	7 100	0
Öresutjämning	1	1
	<b>2 231 012</b>	<b>2 223 912</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 249	96 708
	Fastighetsskötsel beställning	3 389	475
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 800	0
	Städning entreprenad	55 494	51 978
	Städning enligt beställning	11 813	10 125
	Hissbesiktning	8 307	6 098
	Bevakning	0	1 451
	Gemensamma utrymmen	3 107	457
	Gård	549	7 506
	Serviceavtal	12 915	11 285
	Förbrukningsmateriel	52 204	3 531
	Brandskydd	1 018	0
		<b>238 845</b>	<b>189 614</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	718	0
	Lås	830	1 723
	Ventilation	14 182	0
	Elinstallationer	6 967	913
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 844
	Hiss	26 777	35 861
		<b>49 474</b>	<b>48 341</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	108 650	0
	Fönster	22 675	394 489
		<b>131 325</b>	<b>394 489</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	64 585	60 538
	Värme	596 125	478 485
	Vatten	90 258	77 017
	Sophämtning/renhållning	40 367	34 868
		<b>791 335</b>	<b>650 908</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 536	38 500
	Kabel-TV	117 730	65 310
	Bredband	640	52 042
		<b>157 906</b>	<b>155 852</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 311</b>	<b>41 441</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 411 196</b>	<b>1 480 645</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 875	306
	Tele- och datakommunikation	6 813	7 528
	Revisionsarvode extern revisor	9 000	8 000
	Föreningskostnader	1 800	1 638
	Styrelseomkostnader	627	11 200
	Fritids- och trivselkostnader	15 857	747
	Förvaltningsarvode	46 940	45 076
	Administration	3 256	6 916
	Korttidsinventarier	6 781	0
	Konsultarvode	41 500	3 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 800
		<b>139 298</b>	<b>89 336</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	574 937	574 937
		<b>574 937</b>	<b>574 937</b>
<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 792 263	61 792 263
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 792 263</b>	<b>61 792 263</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 072 694	-3 497 757
	Årets avskrivningar enligt plan	-574 937	-574 937
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 647 631</b>	<b>-4 072 694</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 144 632</b>	<b>57 719 569</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 700 000	7 700 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
		<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
		<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>

<b>Not 7</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Skattekonto	41 441	0	
	Klientmedel hos SBC	761 652	2 806 666	
	Räntekonto hos SBC	1 050 332	0	
		<b>1 853 425</b>	<b>2 806 666</b>	
<b>Not 8</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Upplupna intäkter	1 300	0	
		<b>1 300</b>	<b>0</b>	
<b>Not 9</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>
	Nordnet	1 500 643	1 527 726	643
		<b>1 500 643</b>	<b>1 527 726</b>	<b>643</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Vid årets början	1 673 986	1 347 286	
	Reservering enligt stadgar	775 021	326 700	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-394 489	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 054 518</b>	<b>1 673 986</b>	

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	1,090 %	7 366 500	7 366 500	2025-08-28
SEB	1,290 %	7 296 500	7 296 500	2024-12-28
SEB	1,420 %	7 266 500	7 266 500	2025-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 929 500</b>	<b>21 929 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>21 929 500</b>	<b>21 929 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 929 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 030 000	22 030 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	4 664	4 664
Avgifter och hyror	186 510	172 910
Konsultarvode	9 000	0
	<b>200 174</b>	<b>177 574</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pollare

Nya fönster våning 4

Ventilation gymnastikbyggnad

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Mariestad den / 2022

Elisabeth Trolin  
Ordförande

Lennart Dahlberg  
Ledamot

Ann-Kristin Johansson  
Ledamot

Sune Karlsson  
Ledamot

Harald Nyman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Marianne Åkesson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gamla Läroverket i Mariestad.  
Organisationsnummer 769614-4513.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamla Läroverket i Mariestad år 2021.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheter i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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 på fel.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar.

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gamla Läroverket i Mariestad för år 2021 samt av föreslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Mariestad den / 2022

Marianne Åkesson  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 151 000	2 151 671	2 151 000
Hyror lokaler	2 000	2 640	2 700
Hyror parkering	69 000	69 600	69 000
Gästlägenhet	5 000	7 100	5 000
Öresutjämning	0	1	0
	<b>2 227 000</b>	<b>2 231 012</b>	<b>2 227 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-101 000	-85 249	-100 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-3 389	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-4 800	-12 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-55 000	-55 494	-54 500
Städning enligt beställning	-12 000	-11 813	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-5 000	0	-15 000
Hissbesiktning	-7 000	-8 307	-7 000
Bevakning	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 107	-2 000
Gård	-6 000	-549	-4 000
Serviceavtal	-12 000	-12 915	-15 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-52 204	-7 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	0
Brandskydd	0	-1 018	0
	<b>-232 000</b>	<b>-238 845</b>	<b>-230 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-30 000
Entré/trapphus	0	-718	0
Lås	0	-830	0
Ventilation	0	-14 182	0
Elinstallationer	0	-6 967	0
Hiss	-5 000	-26 777	0
	<b>-25 000</b>	<b>-49 474</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-80 000	0	0
VVS	0	0	-29 000
Tak	0	-108 650	-169 000
Fönster	-282 000	-22 675	-156 000
Mark/gård/utemiljö	-85 000	0	-40 000
	<b>-447 000</b>	<b>-131 325</b>	<b>-394 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-63 000	-64 585	-70 000
Värme	-498 000	-596 125	-521 000
Vatten	-78 000	-90 258	-79 000
Sophämtning/renhållning	-37 000	-40 367	-24 000
Grovsopor	0	0	-9 000
	<b>-676 000</b>	<b>-791 335</b>	<b>-703 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-41 000	-39 536	-38 000
Kabel-TV	-68 000	-117 730	-53 000
Bredband	-55 000	-640	-67 000
	<b>-164 000</b>	<b>-157 906</b>	<b>-158 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 311	-40 000
	<b>-42 000</b>	<b>-42 311</b>	<b>-40 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-1 875	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-6 813	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-9 000	-9 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 800	-2 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-627	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-15 857	-3 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-46 940	-92 000
Administration	-5 000	-3 256	-4 000
Korttidsinventarier	0	-6 781	0
Konsultarvode	0	-41 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	<b>-95 000</b>	<b>-139 298</b>	<b>-143 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
	<b>-1 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-575 000	-574 937	-575 000
	<b>-575 000</b>	<b>-574 937</b>	<b>-575 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 257 000</b>	<b>-2 125 431</b>	<b>-2 274 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-30 000</b>	<b>105 581</b>	<b>-46 800</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	332	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-280 000	-277 604	-280 000
Övriga räntekostnader	0	0	0
	<b>-280 000</b>	<b>-277 250</b>	<b>-280 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-310 000</b>	<b>-171 669</b>	<b>-326 800</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	0	-132	0
	<b>0</b>	<b>-132</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-310 000</b>	<b>-171 801</b>	<b>-326 800</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)