



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lektorn 1 och 2



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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lektorn 1 och 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även tagit hänsyn till framtida kostnader för att kunna planera föreningens långsiktiga ekonomi.
- 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 2001-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jasmin Hasanbegovic	Ordförande
Dennis Björn Viktor Fagerros	Ledamot
Ulf Hjertstrand	Ledamot

John Sven Andersson	Suppleant
Anna Carlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lisabeth Björk	Ordinarie Intern
Bernardita De Lourdes	Suppleant Intern

Valberedning

Bosse Eriksson	Sammankallande
David Holmberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lektorn 1	2001	Stockholm
Lektorn 2	2001	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 2 flerbostadshus.

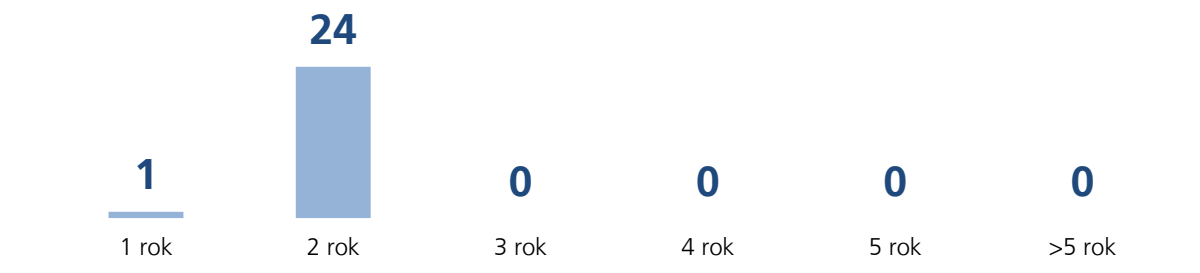
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 194 m², varav 1 194 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av rättstopp mot kommunal ledning	2020	
Stamspolning	2020	
Energideklaration	2020	
Översyn stammar	2020	
Byte radiatorventiler och termostater	2019	
Sanering föreningslokal, dagvattenrör	2019 - 2020	p.g.a råttor
Renovering utvändigt	2017 - 2018	Fasad, fönsterplåtar mm
Omputsning av fasad	2017	Byte av kulör på både fasad och sockel
Renovering av balkonger	2017	Flytt av balkongdörrar, tvätt av balkongsidor
Renovering yttertrappor	2017	
Ventilation	2015 - 2016	Åtgärda ventilation för godkänd OVK
Renovering av parkering	2015	Nytt grus
Ny belysning i källarplan	2013 - 2014	Lysrören har bytts ut till ett mer energisnålt alternativ
Kärlskåp till hushållssopor	2013	
Ny belysning i trappuppgångar	2012	
Källarförråd ombyggt till lokal	2010 - 2011	Tidigare källarförråd har byggts om till godkänd lokal
Nya torkanläggningar i torkrummen	2009	
Renovering av yttertrappor, 32:an och utanför cykelrum	2009	
Åtgärdad fuktskadad bostadsrättslägenhet	2009 - 2010	Åtgärdad och såld under 2010
Byte av värmeväxlare	2009	
Nya tvättmaskiner och torktumlare	2007	
Säkerhetsdörrar	2006	
Rörstambyte	1989	
Omläggning av tak	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av liggande stammar i källaren	2021	
Byte av vitvaror tvättstugor	2021-2022	
Trapphusrenovering.	2022	
Målning i källarutrymmen.	2022	Golv, väggar och tak
Målning i tvättstugor	2022	Golv, väggar och tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elhandel, Elnät	Fortum Markets AB
Trappstädning	Städpoolen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB

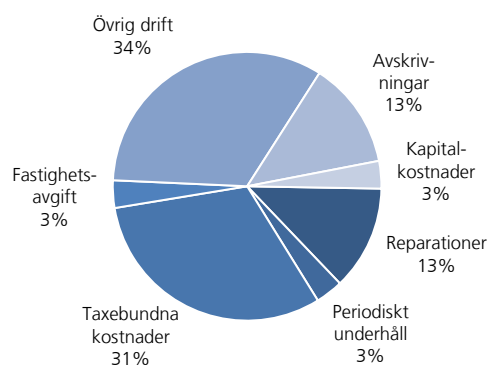
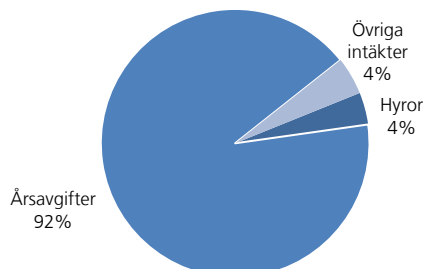
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 306 315	293 679
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	942 959	931 789
Finansiella intäkter	18	12
Medlemsinsatser	0	3 200 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	102 895
	942 977	4 234 696
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	906 300	1 137 429
Finansiella kostnader	35 603	34 693
Ökning av kortfristiga fordringar	2 617	29 938
Minskning av långfristiga skulder	20 000	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	116 908	0
	1 081 428	1 222 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 167 864	3 306 315
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-138 451	3 012 636

*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 1 429 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

* Gått igenom samtliga avtal och där möjligt omförhandlat dessa. Bland annat har avtal gällande ekonomisk förvaltning skrivits om vilket innebär mer än halvering av nuvarande kostnader med start från 2021. Även avtal elavtal med Fortum har omförhandlats.

* Proaktivt installerat temperaturmätare och kopplat dessa till Stockholm Exergis system för att bättre förstå värmeförbrukning och energifördelning och därmed enklare kunna ta beslut om eventuella framtida åtgärder relaterat till dessa.

* Utfört systematisk brandskyddsöversyn där åtgärder vidtagits och dokumenterats.

* Tagit in offerter på planerat underhåll 2020 där översyn av liggande stammar är väsentligt och behöver prioriteras både när det gäller ekonomi och underhåll.

* Haft kontakt med Handelsbanken för att förbättra räntevillkoren på det rörliga lånet.

* Lokalen med tidigare råttangrepp har fortsatt tagit mycket tid i anspråk av styrelsen. Bland annat har styrelsen drivit ärendet som en försäkringsskada utan framgång.

* Digitaliserat föreningen för så väl medlemmar som styrelse.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	704	718	706
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	728	728
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 291	2 307	2 417	2 435
Elkostnad/m ² totalyta	36	40	38	42
Värmekostnad/m ² totalyta	200	216	216	210
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	30	38	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	29	27	8
Soliditet (%)	85	85	82	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-139	-395	5	-3 917
Nettoomsättning (tkr)	943	932	955	940

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 194 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 071 401	0	0	16 071 401
Upplåtelseavgifter	6 362 773	0	0	6 362 773
Fond för yttre underhåll	1 701 658	343 919	-196 681	1 554 420
S:a bundet eget kapital	24 135 832	343 919	-196 681	23 988 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 653 171	-343 919	-198 003	-7 111 249
Årets resultat	-138 551	-138 551	394 684	-394 684
S:a ansamlad förlust	-7 791 722	-482 470	196 681	-7 505 933
S:a eget kapital	16 344 110	-138 551	0	16 482 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-138 551
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 309 252
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-343 919
summa balanserat resultat	-7 791 722

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

35 750
-7 755 972

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	942 959	931 789
Summa rörelseintäkter		942 959	931 789
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-769 228	-918 574
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 485	-151 701
Personalkostnader	Not 5	-32 587	-67 155
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-139 625	-154 363
Summa rörelsekostnader		-1 045 925	-1 291 792
RÖRELSERESULTAT		-102 966	-360 003
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 603	-34 693
Summa finansiella poster		-35 585	-34 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 551	-394 684
ÅRETS RESULTAT		-138 551	-394 684

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,13	15 960 953	16 100 578
Summa materiella anläggningstillgångar	15 960 953	16 100 578
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 963 753	16 103 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 169 042	3 308 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	76 240	72 851
Summa kortfristiga fordringar	3 245 282	3 381 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 245 282	3 381 116
SUMMA TILLGÅNGAR	19 209 035	19 484 493

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 434 174	22 434 174
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 701 658	1 554 420
Summa bundet eget kapital		24 135 832	23 988 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 653 171	-7 111 249
Årets resultat		-138 551	-394 684
Summa fritt eget kapital		-7 791 722	-7 505 933
SUMMA EGET KAPITAL		16 344 110	16 482 661
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 715 000	2 735 000
Summa långfristiga skulder		2 715 000	2 735 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 000	20 000
Leverantörsskulder		34 304	146 716
Övriga skulder		8 969	31 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	86 651	68 731
Summa kortfristiga skulder		149 924	266 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 209 035	19 484 493

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	863 717	840 096
Hyror bostäder	0	22 816
Hyror parkering	36 500	33 100
Kabel-TV intäkter	37 500	35 777
Avgift andrahandsuthyrning	5 242	0
Öresutjämning	0	0
	942 959	931 789

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning/entreprenad	41 750	35 334
	Gård	6 547	2 239
	Förbrukningsmateriel	7 348	2 531
	Brandskydd	779	0
	Fordon	0	469
		56 424	40 573
	Reparationer		
	Lokaler	61 251	0
	Installationer	0	1 596
	VVS	28 498	27 770
	Elinstallationer	7 188	6 556
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	27 699
	Tak	2 744	0
	Skador/klotter/skadegörelse	36 878	40 625
	Vattenskada	0	34 800
		136 559	139 046
	Periodiskt underhåll		
	VVS	35 750	196 681
		35 750	196 681
	Taxebundna kostnader		
	El	42 564	48 232
	Värme	238 356	257 741
	Vatten	50 073	36 122
	Sophämtning/renhållning	6 941	6 620
		337 934	348 715
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 523	34 718
	Tomträttsavgäld	88 000	88 000
	Kabel-TV	37 313	36 416
		166 836	159 134
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 725	34 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	769 228	918 574
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Föreningskostnader	888	1 576
	Fritids- och trivselkostnader	1 024	427
	Förvaltningsarvode	81 952	80 706
	Administration	3 301	3 557
	Korttidsinventarier	1 795	2 500
	Konsultarvode	9 375	57 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		104 485	151 701

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 800	51 100
	Sociala kostnader	7 787	16 055
		32 587	67 155
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	83 954	83 954
	Förbättringar	55 671	70 409
		139 625	154 363
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 612 473	18 612 473
	Utgående anskaffningsvärde	18 612 473	18 612 473
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 511 895	-2 357 532
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 625	-154 363
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 651 520	-2 511 895
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 960 953	16 100 578
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
		30 800 000	30 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 800 000	30 800 000
		30 800 000	30 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	1 087	1 087	
	Skattefordran	91	863	
	Klientmedel hos SBC	3 167 864	3 306 315	
		3 169 042	3 308 265	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	44 789	41 523	
	Kabel-TV	9 451	9 328	
	Tomträtsavgäld	22 000	22 000	
		76 240	72 851	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	1 554 420	1 210 501	
	Reservering enligt stadgar	343 919	343 919	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-196 681	0	
	Vid årets slut	1 701 658	1 554 420	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	1,500 %	800 000	800 000
	Handelsbanken	1,180 %	1 935 000	1 955 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 735 000	2 755 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 000	-20 000
			2 715 000	2 735 000
				Villkors- ändringsdag
				2021-03-22
				2021-09-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 635 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	267	322
	Avgifter och hyror	86 384	68 409
		86 651	68 731

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

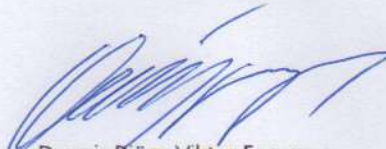
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 23 / 5 2021



Jasmin Hasanbegovic
Ordförande

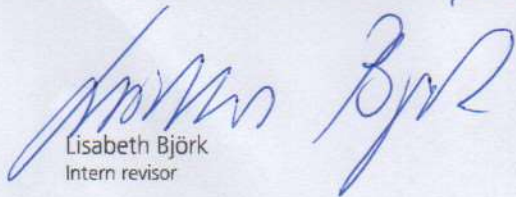


Dennis Björn Viktor Fagerros
Ledamot



Ulf Hjertstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2021



Lisabeth Björk
Intern revisor


Till Föreningsstämman
BRF Lektorn 1&2
Org.nr 769606-7839

Granskningsrapport

Jag har utsetts att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. För att fullgöra uppdraget har jag tagit del av räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse och protokoll. Jag har funnit att förvaltningen och ekonomin sköts på ett tillfredsställande sätt. Jag har inte haft anledning att anmärka mot styrelsen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat-och balansräkning för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2021


Lisabeth Björk
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	931 889	863 717	828 000
Hyror parkering	62 400	36 500	39 000
Kabel-TV intäkter	37 500	37 500	40 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 242	0
Öresutjämning	0	0	0
	1 031 789	942 959	907 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-43 200	-41 750	-36 000
Myndighetstillsyn	-1 800	0	0
Gemensamma utrymmen	-500	0	-1 000
Gård	-5 500	-6 547	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-7 348	-1 000
Brandskydd	0	-779	0
Fordon	-200	0	0
	-54 200	-56 424	-40 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 500	0	-23 000
Lokaler	0	-61 251	0
VVS	0	-28 498	0
Elinstallationer	0	-7 188	0
Tak	0	-2 744	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-36 878	0
	-60 500	-136 559	-23 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-1 500 000	-35 750	0
	-1 500 000	-35 750	0
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-42 564	-50 000
Värme	-255 000	-238 356	-280 000
Vatten	-50 000	-50 073	-48 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-6 941	-7 000
	-362 000	-337 934	-385 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-41 523	-34 000
Tomträttsavgäld	-88 000	-88 000	-66 000
Kabel-TV	-38 000	-37 313	-28 000
	-171 000	-166 836	-128 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-35 725	-34 447
	-36 000	-35 725	-34 447
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Föreningskostnader	-2 500	-888	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 024	0
Förvaltningsarvode	-19 000	-81 952	-83 000
Administration	-2 500	-3 301	-2 000
Korttidsinventarier	-1 500	-1 795	0
Konsultarvode	0	-9 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-5 000
	-32 500	-104 485	-92 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-34 500	-24 800	-25 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-8 500	-7 787	-9 000
	-44 000	-32 587	-34 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-84 000	-83 954	-84 000
Förbättringar	-71 000	-55 671	-71 000
	-155 000	-139 625	-155 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 415 200	-1 045 925	-891 447
RÖRELSERESULTAT	-1 383 411	-102 966	15 553
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-35 000	-35 586	-37 000
Övriga räntekostnader	0	-17	0
	-35 000	-35 585	-37 000
RESULTAT	-1 418 411	-138 551	-21 447

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se