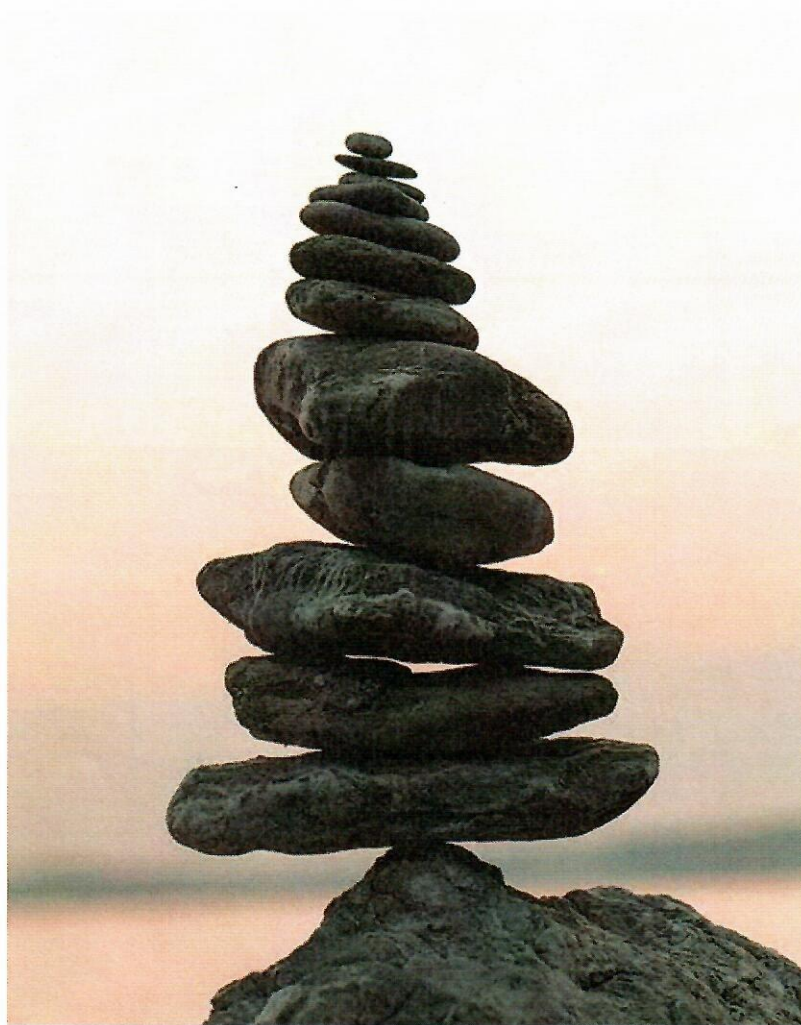


# Årsredovisning 2020/2021

BRF LEKTORN

719500-0273



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LEKTORN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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 kommit 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.
- 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.



# 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 1953-09-16.

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-27.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hunden. Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 489 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 12 st 1 rum och kök
- 21 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

Styrelsens sammansättning

Anders Lid	Ordförande
Hatice Göksen	Suppleant
Karin Ardell	Suppleant
Ulrika Biltunge	Sekreterare
Mats Schröder	Ledamot
Tom Klingbjer	Controller
Monica Björklund	Adjungerad ledamot
Stefan Nordell	Ledamot t.o.m 2021-05-14

Valberedning

Mikael Tilly.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av två i förening.

Revisorer

Bengt Edlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Simpleko	Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Björkner entreprenad	Yttre fastighetsskötsel
Hans Björklund	Inre fastighetsskötsel, daglig tillsyn
Samhall	Trappstädning samt städning av relaxavdelning

Övrig verksamhetsinformation

Renoveringar inom en femårsperiod:

Om-tillbyggnad av badrum, stammar och golvbrunnar startades under 2004 och pågår fortfarande.

- Byte av stammar till kokvrå, kök och bad i 1:or c:a 400 000 kr.
- Byte av stammar till bad i 2 och 3:or c:a 900 000 kr.
- Renovering och stambyte tvättstuga 1 c:a 500 000 kr
- Renovering torkrum c:a 200 000 kr

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 9 611 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 57 196 kr.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har beviljat 1 styck andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2021 = 4 760 kronor/per år och tillstånd).

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 857 935	1 822 070	1 810 858	2 067 988	1 693 837
Resultat efter fin. poster	223 629	286 023	240 802	139 122	112 227
Soliditet, %	47	49	47	43	50
Yttre fond	1 798 898	1 778 898	1 771 898	1 721 898	1 711 654
Taxeringsvärde	34 598 000	34 598 000	34 598 000	28 277 000	28 277 000
Bostadsyta, kvm	3 489	3 489	3 489	3 489	3 489
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	483	483	483	483	459
Genomsnittlig skuldränta, %	2,04	1,96	2,11	2,07	2,77
Belåningsgrad, %	52,08	59,80	55,95	56,08	52,18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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



## Förändringar i eget kapital

	2020-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-06-30
Insatser	234 140	-	-	234 140
Upplåtelseavgifter	85 760	-	-	85 760
Fond, yttre underhåll	1 778 898	-	20 000	1 798 898
Balanserat resultat	1 352 165	286 023	-20 000	1 618 187
Årets resultat	286 023	-286 023	223 629	223 629
<b>Eget kapital</b>	<b>3 736 985</b>	<b>0</b>	<b>223 629</b>	<b>3 960 614</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 618 187
Årets resultat	223 629
<b>Totalt</b>	<b><u>1 841 817</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-66 806
Balanseras i ny räkning	1 858 623
	<b><u>1 841 817</u></b>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 857 946	1 820 705
Rörelseintäkter		-11	1 365
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 857 935</b>	<b>1 822 070</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 147 847	-1 029 019
Övriga externa kostnader	7	-99 377	-89 802
Personalkostnader	8	-88 002	-133 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 108	-212 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 561 334</b>	<b>-1 464 719</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>296 601</b>	<b>357 351</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-72 972	-71 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 972</b>	<b>-71 328</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>223 629</b>	<b>286 023</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>223 629</b>	<b>286 023</b>



# Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	6 830 472	6 358 935
Markanläggningar	11	20 794	25 991
Maskiner och inventarier	12	54 649	68 319
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 905 914</b>	<b>6 453 245</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 905 914</b>	<b>6 453 245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 102	0
Övriga fordringar	13	33 675	860 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 456	78 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 233</b>	<b>939 171</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 443 647	222 735
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 443 647</b>	<b>222 735</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 592 880</b>	<b>1 161 906</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 498 794</b>	<b>7 615 151</b>

*FAB*

# Balansräkning

Not 2021-06-30 2020-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		319 900	319 900
Fond för yttre underhåll		1 798 898	1 778 898
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 118 798</b>	<b>2 098 798</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 618 187	1 352 165
Årets resultat		223 629	286 023
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 841 817</b>	<b>1 638 187</b>

**SUMMA EGET KAPITAL** 3 960 614 3 736 985

### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	15-16	763 500	3 557 251
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>763 500</b>	<b>3 557 251</b>

### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 793 751	54 600
Leverantörsskulder		79 036	58 754
Skatteskulder		9 020	8 461
Övriga kortfristiga skulder		1 126	1 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	891 747	197 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 774 680</b>	<b>320 915</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 8 498 794 7 615 151

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Lektorn 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 - Stomme och grund	1 %
Byggnad - Fasad	1 %
Byggnad - Yttertak	2 %
Byggnad - El	2,5 %
Byggnad - Värmesystem	2 %
Byggnad - V&A stammar	2 %
Byggnad - Inre ytskikt	2,86-6,67 %
Byggnad - Garageportar	2,5-3,33 %
Byggnad - Balkonger	2,5 %
Byggnad - Fönster	1,67-2 %
Byggnad - Port och källardörr	4 %
Byggnad - Styr och reglerutrustning	6,67 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

### 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**

Fastighetsskatten på bostadsdelen utgår med 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostäder. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

**Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Försäkringsersättning	0	1 368
Hysesintäkter, p-platser	79 505	80 650
Intäkter kabel-TV-Internet	60 794	25 200
Intäktsreduktion	-1 140	-1 345
Årsavgifter, bostäder	1 683 840	1 683 840
Övriga intäkter	34 936	32 357
<b>Summa</b>	<b>1 857 935</b>	<b>1 822 070</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Besiktning och service	750	17 463
Fastighetsskötsel	35 003	0
Löpande reparationer och underhåll	9 611	30 736
OVK	38 789	0
Snöskottning	14 388	13 890
Städning	40 601	28 923
Trädgårdsarbete	0	23 335
<b>Summa</b>	<b>139 142</b>	<b>114 347</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Planerat underhåll	57 196	0
<b>Summa</b>	<b>57 196</b>	<b>0</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Fastighetsel	35 435	35 635
Sophämtning	82 965	89 770
Uppvärmning	346 823	320 646
Vatten	205 787	204 860
<b>Summa</b>	<b>671 010</b>	<b>650 911</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Fastighetsförsäkringar	84 609	84 348
Fastighetsskatt	93 520	91 720
Kabel-tv/bredband	102 371	61 250
Självrisker	0	26 444
<b>Summa</b>	<b>280 500</b>	<b>263 762</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Förbrukningsmaterial	9 403	4 874
Förvaltningsarvoden	61 371	60 135
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga förvaltningskostnader	26 603	22 793
<b>Summa</b>	<b>99 377</b>	<b>89 802</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Löner fastighetsskötare	33 600	34 895
Löner lokalvårdare	0	30 330
Sociala avgifter	12 642	22 355
Styrelsearvoden	43 000	43 000
Övriga personalkostnader	-1 240	2 787
<b>Summa</b>	<b>88 002</b>	<b>133 367</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	72 972	71 328
<b>Summa</b>	<b>72 972</b>	<b>71 328</b>

*Handwritten signature*



Not 10, Byggnad och mark	2021-06-30	2020-06-30
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 946 226	12 946 226
Årets inköp	678 782	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>13 625 008</u>	<u>12 946 226</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 587 291	-6 393 621
Årets avskrivning	-207 245	-193 670
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-6 794 536</u>	<u>-6 587 291</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>6 830 472</u>	<u>6 358 935</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	255 000	255 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 761 000	23 761 000
Taxeringsvärde mark	10 837 000	10 837 000
<b>Summa</b>	<b>34 598 000</b>	<b>34 598 000</b>

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	103 976	103 976
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>103 976</u>	<u>103 976</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-77 985	-72 786
Årets avskrivning	-5 197	-5 199
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-83 182</u>	<u>-77 985</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>20 794</u>	<u>25 991</u>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	415 494	415 494
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>415 494</u>	<u>415 494</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-347 175	-333 512
Avskrivningar	-13 670	-13 663
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-360 845</u>	<u>-347 175</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>54 649</u></u>	<u><u>68 319</u></u>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Avräkning klientmedel	0	828 256
Skattekonto	32 485	32 485
Övriga fordringar	1 190	0
<b>Summa</b>	<b>33 675</b>	<b>860 741</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Försäkringspremier	65 316	62 996
Förvaltning	15 508	0
Kabel-TV	25 632	15 434
<b>Summa</b>	<b>106 456</b>	<b>78 430</b>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-06-30	2020-06-30
Sparbanken Rekarne	2023-12-01	1,98 %	427 500	436 500
Sparbanken Rekarne	2022-06-01	2,39 %	533 200	538 800
Swedbank	2021-08-25	2,16 %	816 551	816 551
Länsförsäkringar	2023-09-30	1,63 %	365 000	385 000
Sparbanken Rekarne	2022-03-25	1,95 %	1 415 000	1 435 000
<b>Summa</b>			<b>3 557 251</b>	<b>3 611 851</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 793 751</i>	<i>54 600</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021/2022 omsätts vid förfall.

Not 16, Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	3 920 000	3 920 000
<b>Summa</b>	<b>3 920 000</b>	<b>3 920 000</b>

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-06-30	2020-06-30
El	2 601	2 260
Förutbetalda avgifter/hyror	158 520	140 235
Uppvärmning	0	14 541
Utgiftsräntor	3 987	4 019
Vatten	16 532	16 115
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 107	20 804
<b>Summa</b>	<b>891 747</b>	<b>197 974</b>

#### Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har inget av väsentlig betydelse att rapportera efter årets slut.



SÖRÅNGNÄS, 2021 - 10 - 07

Ort och datum

Anders Lid

Anders Lid  
Ordförande

Mats Schröder

Mats Schröder  
Ledamot

Stefan Nordell

Stefan Nordell  
Ledamot

Tom Klingbjer

Tom Klingbjer  
Controller

Ulrika Biltinge

Ulrika Biltinge  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 19 - 10 - 2021

Bengt Edlund

Bengt Edlund  
Revisor

## Revisionsberättelse räkenskapsåret 1 juli 2020 – 30 juni 2021

Till föreningsstämman 22 november 2021 i Brf Lektorn (org nr 719500-0271)

Jag har granskat årsredovisning och bokföringsunderlag i Simplekos digitala portal, Revisionsverktyget. Jag har även granskat styrelsens förvaltning via mötesprotokoll i samma portal. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed och gängse metoder.

Jag har inte funnit anledning till anmärkning och anser att min revision ger grund att tillstyrka årsstämman;

- att fastställa resultaträkningen och balansräkningen
- att godkänna att vinsten disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Strängnäs 19 oktober 2021



Bengt Edlund  
vald revisor i brf Lektorn