

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lektorn 1 och 2

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 2015 och 2044.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 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

Lise-Lott Dammgård	Ordförande
Anna Carlsson	Ledamot
Sofia Damrén	Ledamot
Dennis Fagerros	Ledamot

Felicia Heller	Suppleant
Stefan Åhs	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lisabeth Björk	Ordinarie Intern
Ulf Hjertstrand	Suppleant Intern

Valberedning

Jasmin Hasanbegovic
Barbro Peiper

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

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.

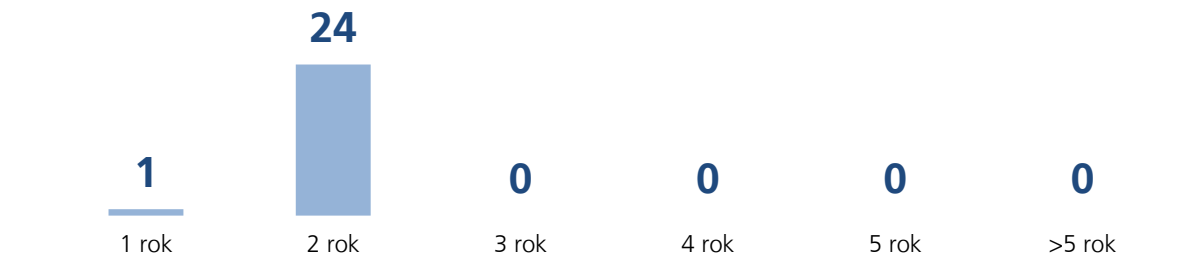
Fastigheternas värdeår är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

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
Underhåll av liggande stammar i källaren	2021	Även stående stam i port 30 åtgärdades på grund av att spricka upptäcktes i stammen i samband med reliningsarbetet.
Energideklaration	2020	
Installation av rättstopp mot kommunal ledning	2020	
Stamspolning	2020	
Översyn stammar	2020	
Byte radiatorventiler och termostater	2019	
Sanering föreningslokal, dagvattenrör	2019 - 2020	p.g.a råttor
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	
Renovering utvändigt	2017 - 2018	Fasad, fönsterplåtar mm
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 ombyggd 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
Tapphusrenovering	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	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elhandel, Elnät	Fortum Markets AB
Trappstädning	Städpoolen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB

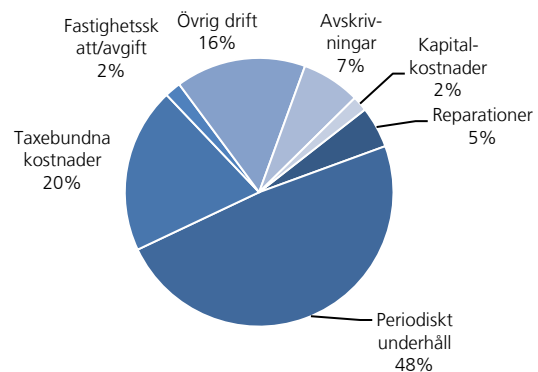
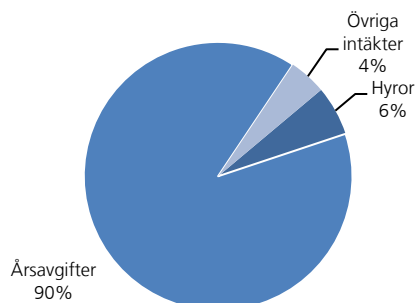
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 167 864	3 306 315
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 041 004	942 959
Finansiella intäkter	465	18
Ökning av kortfristiga skulder	29 825	0
	1 071 294	942 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 724 368	906 300
Finansiella kostnader	34 745	35 603
Ökning av kortfristiga fordringar	8 595	2 617
Minskning av långfristiga skulder	20 000	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	116 908
	1 787 708	1 081 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 451 450	3 167 864
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-716 414	-138 451

*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

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Utöver det har styrelsen arbetat med upphandling, projektledning, översyn av avtal, otaliga timmar har lagts på kontakter med leverantörer, försäkringsärende och juridiska kontakter. Styrelsens sammanlagda arbetstid under 2021 är ca 295 timmar av dessa är 16 under jourtid, varav gemensam styrelsetid är 100 timmar.

- Upphandlat och projektlett relining av dom liggande stammarna enligt underhållsplan. I samband med relining upptäcktes en spricka på stående stam i port 30. Den stående stammen åtgärdades i samband med reliningsarbetet.
- Hanterat akut vattenläckage som upptäcktes i källartak. Läckage uppstod i samband med att medlem utförde rörmokeri på egen hand. Läckan är åtgärdad fackmannamässigt med stöd av jurist, kronofogden, låssmed och rörmokare. Detta har orsakat föreningen kostnader som efterfakturerats den berörda medlemmen. Försäkringsärende har påbörjats för eventuella skador på fastigheten
- Installerat råttstopp i port 32-30 och uppmärksammat att råttstopp som köpts in tidigare år till port 28-26 ej sattes i funktion i samband med arbetet då. Detta undersökte styrelsen anledning till samt åtgärdade. Nu har båda fastigheterna fungerande råttstopp.
- Bytt expansionskärl i pannrummet eftersom det hade passerat bästföredatum och ej fungerade tillfredsställande.
- Förhandlat om avtalet med Tele2, tidigare ComHem, med en sänkning av kostnaden med 28 procent.
- Omförhandlat lån med Handelsbanken.
- Utfört systematisk brandskyddsöversyn där åtgärder vidtagits och dokumenteras.
- Utfört felsökning på display på tvättmaskiner och torktumlare som ej fungerar. Detta visade sig att det var ett känt fel som hade kunnat åtgärdats på garantin. Styrelsen beslutade att kostnaden, ca 20 000 kr, för att åtgärda felet ej kan motiveras.
- Arrangerat två städdagar. Varav den ena städdagen omfattade utrensning av lokalen i port 26 och i föreningens pannrum i port 30.
- Förberett uppgradering av fibernätet i våra fastigheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	780	723	704	718
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	728
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 274	2 291	2 307	2 417
Elkostnad/m ² totalyta	45	36	40	38
Värmekostnad/m ² totalyta	213	200	216	216
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	42	30	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	30	29	27
Soliditet (%)	84	85	85	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-852	-139	-395	5
Nettoomsättning (tkr)	1 033	943	932	955

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	2 009 827	343 919	-35 750	1 701 658
S:a bundet eget kapital	24 444 001	343 919	-35 750	24 135 832
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 099 891	-343 919	-102 801	-7 653 171
Årets resultat	-851 787	-851 787	138 551	-138 551
S:a ansamlad förlust	-8 951 678	-1 195 706	35 750	-7 791 722
S:a eget kapital	15 492 323	-851 787	0	16 344 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-851 787
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 755 972
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-343 919
summa balanserat resultat	-8 951 678

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

919 564
-8 032 114

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 033 442	942 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 562	0
Summa rörelseintäkter		1 041 004	942 959
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 640 314	-769 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 712	-104 485
Personalkostnader	Not 6	-22 341	-32 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 144	-139 625
Summa rörelsekostnader		-1 858 512	-1 045 925
RÖRELSERESULTAT		-817 508	-102 966
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		465	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 745	-35 603
Summa finansiella poster		-34 280	-35 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-851 787	-138 551
ÅRETS RESULTAT		-851 787	-138 551

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	15 826 809	15 960 953
Summa materiella anläggningstillgångar		15 826 809	15 960 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 829 609	15 963 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 562	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 452 537	3 169 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 364	76 240
Summa kortfristiga fordringar		2 537 463	3 245 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 537 463	3 245 282
SUMMA TILLGÅNGAR		18 367 072	19 209 035

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 434 174	22 434 174
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 009 827	1 701 658
Summa bundet eget kapital		24 444 001	24 135 832
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 099 891	-7 653 171
Årets resultat		-851 787	-138 551
Summa ansamlad förlust		-8 951 678	-7 791 722
SUMMA EGET KAPITAL		15 492 323	16 344 110
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 895 000	2 715 000
Summa långfristiga skulder		1 895 000	2 715 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	820 000	20 000
Leverantörsskulder		48 998	34 304
Skatteskulder		659	0
Övriga skulder		600	8 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	109 492	86 651
Summa kortfristiga skulder		979 749	149 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 367 072	19 209 035

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande 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	200 år	200 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	10 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	931 886	863 717
Hyror parkering	62 400	36 500
Kabel-TV intäkter	37 500	37 500
Avgift andrahandsuthyrning	1 587	5 242
Öresutjämning	70	0
	1 033 442	942 959

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	7 562	0
	7 562	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning/entreprenad	40 296	41 750
	Garage/parkering	210	0
	Gård	947	6 547
	Förbrukningsmateriel	593	7 348
	Brandskydd	600	779
		42 645	56 424
	Reparationer		
	Lokaler	0	61 251
	Tvättstuga	3 350	0
	Lås	1 626	0
	VVS	88 818	28 498
	Elinstallationer	0	7 188
	Tak	0	2 744
	Skador/klotter/skadegörelse	0	36 878
		93 794	136 559
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	35 750
	Stambyte	919 564	0
		919 564	35 750
	Taxebundna kostnader		
	El	53 870	42 564
	Värme	254 709	238 356
	Vatten	46 965	50 073
	Sophämtning/renhållning	21 697	6 941
		377 241	337 934
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 789	41 523
	Tomträttsavgäld	88 000	88 000
	Kabel-TV	37 806	37 313
		170 595	166 836
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 475	35 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 640 314	769 228
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	30 078	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Föreningskostnader	6 250	888
	Fritids- och trivselkostnader	342	1 024
	Förvaltningsarvode	18 750	81 952
	Administration	1 442	3 301
	Korttidsinventarier	0	1 795
	Konsultarvode	0	9 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 800
		61 712	104 485

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 000	24 800
	Sociala kostnader	5 341	7 787
		22 341	32 587
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	83 954	83 954
	Förbättringar	50 190	55 671
		134 144	139 625
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-2 651 520	-2 511 895
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 144	-139 625
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 785 664	-2 651 520
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 826 809	15 960 953
	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 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	1 087	1 087	
	Skattefordran	0	91	
	Klientmedel hos SBC	1 400 997	3 167 864	
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0	
		2 452 537	3 169 042	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring	45 634	0	
	Kabel-TV	9 730	0	
	Försäkring	0	44 789	
	Kabel-TV	0	9 451	
	Tomträttsavgäld	22 000	22 000	
		77 364	76 240	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	1 701 658	1 554 420	
	Reservering enligt stadgar	343 919	343 919	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 750	-196 681	
	Vid årets slut	2 009 827	1 701 658	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	1,500 %	800 000	800 000
	Handelsbanken	1,180 %	1 915 000	1 935 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 715 000	2 735 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-820 000	-20 000
			1 895 000	2 715 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 615 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	896	0
	Arvoden	17 000	0
	Sociala avgifter	5 341	0
	Ränta	267	267
	Avgifter och hyror	85 988	86 384
		109 492	86 651

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Lise-Lott Dammgård
Ordförande

Anna Carlsson
Ledamot

Sofia Damrén
Ledamot

Dennis Fagerros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Lisabeth Björk
Intern revisor