

Årsredovisning för
Brf Föreläsningen 9
716418-2391

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

PO
ep
GPD W
ABL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 9 (716418-2391) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Föreläsningen 9 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ulricehamnsvägen 22-28 samt Alingsåsvägen 54-56. Husen byggdes år 1946. Marken innehas med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
26	lägenheter, bostadsrätt	1 350 m ²
1	lokal, bostadsrätt	54 m ²

På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser och 4 garageplatser varav alla hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-24. På stämman deltog 10 medlemmar

Styrelsen har sedan föreningsstämman i april utgjorts av:

Elise Adelsköld	Ordförande
Axelina Lyngstad	Sekreterare
Malin Nihlbark	Kassör
Ola Dahlbom	Ledamot
Per Orchideen	Ledamot

Annika Roos Suppleant

Föreningens firma tecknas av samtliga medlemmar i föreningens styrelse, varav minst 2 i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. 

PO CD
BTD W
A.H.L

Revisor har varit BoRevision vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Johanna Hammarberg

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020-2021	Påbörjad översyn av värmesystemet
2018	Fönsterbyten
2016	Rensning av ventilationskanaler
2015	Yttertak
2013	Fönster, Målning
2012	Tvättmaskiner
2009	Fjärrvärme
1993	Stambyte
1986	Fasader

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreslokalen har byggts om till två bostadslägenheter och inflytt sker i februari 2020

Försäljning av bostadsrättslokalen har skett, och bygglovsansökan har lämnats in av köparen om att bygga om till två bostäder.

Den före detta hyreslägenheten har upplåtits under året och ingår numera i medlemslägenheterna.

Diskussioner har inletts om vad som står på tur enligt underhållsplanen

En vattenläcka har uppstått i en av lägenheterna på Ulricehamnsvägen 28.

En grundlig översyn av värmesystemet startade 2020 och fortsätter 2021

Föreningen har haft två stycken städdagar under året

Medlemsinformation

Av föreningens 27 medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Föreningens tidigare hyreslokal har under året byggts om till bostäder och i början av 2020 överlåtits av projektören till nya medlemmar. Den bostadsrättslokal som ägdes av en medlem har överlåtits.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetshjälpen AB

PO ED
CAD
AAE

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 172	1 119	1177	1118
Resultat efter fin. poster (tkr)	-31	-237	-2276	-86
Soliditet (%)	73	-	-	19

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 000 714	1 586 940	71 850	-3 703 330	-236 941	-280 767
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			92 613	-92 613		
Balanseras i ny räkning				-236 941	236 941	
Nyupplåtelse av bostadsrätt	90 267	3 049 733				3 140 000
Årets resultat					-30 740	-30 740
Belopp vid årets utgång	2 090 981	4 636 673	164 463	-4 032 884	-30 740	2 828 493

Po

 AH

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 032 884
Årets resultat	-30 740
Totalt	-4 063 624
Avsättning till yttre fond	92 613
Uttag ur yttre fond	-23 263
Balanseras i ny räkning	-4 132 974
Summa	-4 063 624

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

is

PO *OP*
ZJD
AKL *m*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 171 702	1 119 053
Övriga rörelseintäkter		5 215	580
Summa rörelseintäkter		1 176 917	1 119 633
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-863 240	-919 420
Övriga externa kostnader	4	-65 970	-170 977
Personalkostnader och arvoden	5	-45 997	-3 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 062	-195 252
Summa rörelsekostnader		-1 166 269	-1 288 932
Rörelseresultat		10 648	-169 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 543	-67 833
Summa finansiella poster		-41 388	-67 643
Resultat efter finansiella poster		-30 740	-236 942
Resultat före skatt		-30 740	-236 942
Årets resultat		-30 740	-236 941

W

PO EP
EOD
AHLN

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	1 706 913	1 887 513
Inventarier, maskiner och installationer	7	10 756	21 218
Summa materiella anläggningstillgångar		1 717 669	1 908 731
Summa anläggningstillgångar		1 717 669	1 908 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 799	66 276
Övriga fordringar	8	2 034 732	554 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 712	54 498
Summa kortfristiga fordringar		2 147 243	675 138
Kassa och bank	9	8 338	3 657
Kassa och bank		8 338	3 657
Summa kassa och bank		8 338	3 657
Summa omsättningstillgångar		2 155 581	678 795
SUMMA TILLGÅNGAR		3 873 250	2 587 526

ha

PO CP
GAD
AAR W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 727 654	3 587 654
Fond för yttre underhåll		164 463	71 850
Summa bundet eget kapital		6 892 117	3 659 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 032 884	-3 703 330
Årets resultat		-30 740	-236 941
Summa fritt eget kapital		-4 063 624	-3 940 271
Summa eget kapital		2 828 493	-280 767
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	780 000	2 548 372
Summa långfristiga skulder		780 000	2 548 372
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		60 000	98 032
Leverantörsskulder		52 606	87 790
Skatteskulder		17 464	9 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 687	124 212
Summa kortfristiga skulder		264 757	319 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 873 250	2 587 526

hx

PO CD
ETD
ARL W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	2,0	(2,0)
Stambyte	2,0	(2,0)
Fasadrenovering	2,5	(2,5)
Markanläggning	5,0	(5,0)
Inventarier	10,0-20,0	(10,0-20,0)
Källsortering + belysning	10,0	(10,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

PO
AP
EAD
AALW

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 037 668	986 482
Hyror	117 778	126 682
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 594	2 998
Övriga hyresintäkter	1 662	2 891
	<u>1 171 702</u>	<u>1 119 053</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	94 445	93 419
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 375	7 670
Trädgårdsskötsel	12 580	48 385
Snöröjning		32 945
Reparationer	22 390	35 258
El	48 005	50 495
Uppvärmning	200 629	202 942
Vatten	51 712	49 258
Sophämtning	17 982	19 089
Försäkringspremie	45 313	44 439
Tomträttsavgäld	97 300	97 300
Fastighetsavgift bostäder	34 296	33 048
Fastighetsskatt lokaler	12 710	12 710
Övriga fastighetskostnader	22 079	20 409
Kabel-tv/Bredband/IT	76 020	76 020
Förvaltningsarvode ekonomi	65 176	63 402
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	360	5 938
Panter och överlåtelse	16 370	
Juridiska åtgärder		17 275
Övriga externa tjänster	10 235	9 418
	<u>839 977</u>	<u>919 420</u>
Underhåll		
Byggnad	23 263	
	<u>863 240</u>	<u>919 420</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 620	1 101
Annonser/Reklam	2 100	
Konsultarvode	45 000	152 751
Revisionarvode	17 250	17 125
Summa	<u>65 970</u>	<u>170 977</u>

ms
PO CD
ED
AAL W

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	35 000	2 500
Sociala kostnader	10 997	783
	45 997	3 283

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning



Not 6 Byggnader

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 939 570	1 939 570
-Ombyggnad	4 642 793	4 642 793
-Markanläggning	20 625	20 625
	6 602 988	6 602 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 715 475	-4 534 851
-Årets avskrivning enligt plan	-180 600	-180 624
	-4 896 075	-4 715 475
Redovisat värde vid årets slut	1 706 913	1 887 513
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 629 000	13 629 000
Mark	17 242 000	17 242 000
	30 871 000	30 871 000
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1 271 000	1 271 000
	30 871 000	30 871 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	358 778	358 778
	358 778	358 778
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-337 560	-322 932
-Årets avskrivning enligt plan	-10 462	-14 628
	-348 022	-337 560
Redovisat värde vid årets slut	10 756	21 218

2020

PO


 AAL W

Not 8 Övriga fordringar

	2020	2019
Klientmedel	2 029 697	549 329
Skattekonto	5 035	5 035
Summa	2 034 732	554 364

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Kassa	8 338	3 657
Summa	8 338	3 657

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek					288 500
Stadshypotek					1 457 904
Stadshypotek	2024-12-01	1,65%	840 000		900 000
			840 000		2 646 404
Nästa års amortering			-60 000		-98 032
			780 000		2 548 372

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 540 000 kronor

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 790 000	4 790 000
Summa ställda säkerheter	4 790 000	4 790 000

NA

PO
GD
AAW

Underskrifter

Johanneshov 2021-03-29



Elise Adelsköld



Axelina Lyngstad



Ola Dahlborn



Malin Nihlbark



Per Orchideen

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Joakim Häll
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Föreläsningen 9, org.nr. 716418-2391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Föreläsningen 9 för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Föreläsningen 9 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

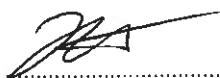
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/4-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor