

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lektorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Den medlem som innehar nyttjanderätten till bostadsrätten kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-27.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hunden bebyggdes 1959-60 av Anders Diös AB och är belägen i Strängnäs kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 60 lägenheter. Dessutom finns 21 garage.

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

Total bostadsyta: 3 488,9 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-13 bestått av:

Ordinarie:	Stefan Nordell	Ordf.
	Mats Schröder	
	Ulrika Biltinge	
	Tom Klingbjer	
	Anders Lidh	

Suppleanter:	Emilia Keceli, lämnat uppdraget 2020-03-07
	Karin Ardell

Revisorer

Ordinarie:	Bengt Edlund
Suppleant:	Madeleine Löfgren

Valberedning

Mikael Tilly

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

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 300 000 kr.

Byte av stammar till bad i 2, 3 och 4:or c:a 900 000 kr.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum.

1 stycken andrahandsupplåtelser har beviljats 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.

Föreningen hade vid årets slut 71 (72) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Yttre fastighetsskötseln har ombesörjts av Björkner Entreprenad och sedan 2009-02-01 delvis av Hans Björklund.

Inre fastighetsskötsel har ombesörjts av Hans Björklund sedan 2009-02-01.

Trappstädning samt städning av relaxavdelningen har ombesörjts av Idha Granath och from 2020-05-01 av Samhall.

För den dagliga tillsynen har Hans Björklund ansvarat.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut på Årsstämman, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1961. För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 30 736 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Under räkenskapsåret 2019-2020 har inga planerade åtgärder vidtagits.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2020-07-01 uppgår till 482 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt/Nyckeltal	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 822 070	1 810 858	2 067 988	1 693 837	1 702 628
Resultat före reservering	286 023	240 802	139 122	112 227	355 157
Reservering yttre reparationsfond	50 000	50 000	50 000	160 244	160 244
Saldo yttre reparationsfond	1 778 897	1 771 897	1 721 898	1 711 654	1 551 410
Lån per kvm yta	1 035	1 051	936	790	511
Kassalikviditet (%)	362	222	147	216	451
Årsavgift bostäder kronor/kvm	482	482	482	460	460
Soliditet (%)	49	47	43	50	59
Driftkostnader kronor/kvm boyta	288	286	281	277	257
Räntekostnader kr/omsättn (%)	4	4	3	4	3
Räntekostnader kronor/kvm boyta	20	21	18	18	17
Räntekänslighet	2	2	2	2	1
Underh.- och amorteringsutr. (%)	29	33	19	26	32

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	234 140	85 760	1 771 898	1 118 362	240 802
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-43 000	43 000	
Balanseras i ny räkning				240 802	-240 802
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					286 023
Belopp vid årets utgång	234 140	85 760	1 778 898	1 352 164	286 023

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 352 165
årets vinst	286 023
	1 638 188

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	50 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-30 000
i ny räkning överföres	1 618 188
	1 638 188

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med efterföljande noter.

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Föreningens intäkter	2	1 822 070	1 810 858
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-30 736	-43 277
Driftskostnader	4	-1 003 157	-996 666
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-84 928	-92 199
Personalkostnader	6	-133 367	-152 394
Avskrivningar	7	-212 532	-212 532
Resultat före finansiella poster		357 351	313 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-71 328	-72 988
Resultat efter finansiella poster		286 023	240 802
Resultat före skatt		286 023	240 802
Årets resultat		286 023	240 802

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	6 103 935	6 297 605
Mark		255 000	255 000
Markanläggningar	10	25 991	31 190
Maskiner och inventarier	11	68 319	81 982
		6 453 245	6 665 777
Summa anläggningstillgångar		6 453 245	6 665 777
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2
Övriga fordringar	12	860 741	438 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 430	78 541
		939 171	517 436
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		222 735	222 735
Summa omsättningstillgångar		1 161 906	740 171
SUMMA TILLGÅNGAR		7 615 151	7 405 948

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		229 900	229 900
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt		4 240	4 240
Upplåtelseavgifter		85 760	85 760
Yttre reparationsfond		1 778 898	1 771 898
		2 098 798	2 091 798
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 352 165	1 118 362
Årets resultat		286 023	240 802
		1 638 187	1 359 165
Summa eget kapital		3 736 985	3 450 962
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	3 557 251	3 621 851
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		54 600	44 600
Leverantörsskulder		58 754	71 049
Skatteskulder		8 461	5 341
Övriga skulder	16	1 126	23 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	197 974	188 193
Summa kortfristiga skulder		320 915	333 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 615 151	7 405 948

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 samt årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent 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 ytskick	2,86-6,67%
Byggnad-Garageportar	2,5-3,33%
Byggnad-Balkonger	2,5%
Byggnad-Fönster	1,67-2%
Byggnad-Port och källardörrar	4%
Byggnad-Styr och reglerutrustning	6,67%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1961. För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Avsättningar

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Handwritten signature

Not 2 Föreningens intäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter garage	51 565	51 480
Hysesintäkter p-platser	29 085	28 020
Årsavgifter bostäder	1 683 840	1 683 840
Kabel-TV	25 200	25 200
Hysesbortfall ./.	-1 345	-2 400
Fakturerade kostnader	32 357	24 718
Försäkringsersättningar	1 368	0
	1 822 070	1 810 858

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	30 736	43 277
	30 736	43 277

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Städning enl avtal (Entreprenadkostnad städning)	28 923	0
Serviceavtal	17 463	0
Yttre skötsel/snörojning	37 225	50 523
Fastighetsel	35 635	37 219
Uppvärmning	320 646	362 662
Vatten	204 860	204 035
Sophämtning	89 770	86 743
Fastighetsförsäkring	84 348	82 627
Kabel-TV och internet	61 250	59 612
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	91 720	88 600
Övriga driftkostnader	4 874	13 655
Självrisk/reparation försäkringsskador	26 444	0
Energideklarationer	0	10 990
	1 003 158	996 666

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	22 073	25 417
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	60 135	59 077
Övriga externa tjänster	720	5 705
	84 928	92 199

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löner	65 225	76 095
Styrelse- och mötesarvoden	43 000	43 000
Sociala avgifter	25 142	33 299
	133 367	152 394

Medelantalet anställda har varit 2 (fg år 2) stycken

Not 7 Avskrivningar

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Byggnad	193 670	193 670
Markanläggningar	5 199	5 199
Inventarier/bredband	13 663	13 663
	212 532	212 532

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Räntekostnader	71 328	72 988
	71 328	72 988

Not 9 Byggnader

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 691 226	11 792 520
Nyanskaffningar under året		898 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 691 226	12 691 226
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 393 621	-6 199 951
Årets avskrivningar enligt plan	-193 670	-193 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 587 291	-6 393 621
Utgående redovisat värde	6 103 935	6 297 605
Taxeringsvärden byggnader	23 761 000	23 761 000
Taxeringsvärden mark	10 837 000	10 837 000
	34 598 000	34 598 000

Not 10 Markanläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	103 976	103 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 976	103 976
Ingående avskrivningar	-72 786	-67 587
Årets avskrivningar	-5 199	-5 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 985	-72 786
Utgående redovisat värde	25 991	31 190

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	415 493	415 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 493	415 493
Ingående avskrivningar	-333 511	-319 848
Årets avskrivningar	-13 663	-13 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347 174	-333 511
Utgående redovisat värde	68 319	81 982

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	32 485	30 714
Avräkning Klientmedel	828 256	408 179
	860 741	438 893

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald försäkring	62 996	63 350
Förutbetald kabel-tv	15 434	15 191
	78 430	78 541

Not 14 Fastighetslån

	2020-06-30	2019-06-30
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Länsförsäkringar - 1,63 % - 2023-09-30	385 000	405 000
Swedbank -2,16% - 2021-08-25	816 551	816 551
Sparbanken Rekarne AB -1,95% - 2022-03-25	1 435 000	1 455 000
Sparbanken Rekarne AB -2,385% - 2022-06-01	538 800	544 400
Sparbanken Rekarne AB - 1,98% - 2023-12-01	436 500	445 500
Avgår kortfristig del ./.	-54 600	-44 600
	3 557 251	3 621 851

Följande belopp ska betalas senare än fem år efter balansdagen

Skulder till Kreditinstitut	3 338 851	3 443 451
	3 338 851	3 443 451

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	3 920 000	3 920 000
	3 920 000	3 920 000

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Inre reparationsfond	0	16 610
Källskatter	840	4 018
Avr lagstadgade sociala avg	286	3 324
	1 126	23 952

Inre reparationsfonden har avslutats och utbetalats under året.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Uppl räntekostnad Externt	4 019	3 718
Förskottsbetalda hyror/avgifter	140 235	137 738
Upplupna driftskostnader	0	5 834
Upplupna VA avgifter	16 115	16 314
Upplupna uppvärmningskostnader	14 541	14 892
Upplupna elavgifter	2 260	2 420
Upplupna renhållningsavgifter	6 963	6 820
Upplupna reparationer och underhållskostnader	10 153	0
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	3 368	0
Beräknad upplupen särskild löneskatt	320	457
	197 974	188 193

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

STRÅNGNÄS 19/10 2020

Stefan Nordell

Stefan Nordell
Ordförande



Ulrika Biltinge



Tom Klingbjer



Mats Schröder



Anders Lidh

Min revisionsberättelse har lämnats .

26/10 2020



Bengt Edlund
Revisor

Revisionsberättelse räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020

Till föreningsstämman 30 november 2020 i Brf Lektorn (org nr 719500-0271)

Jag har granskat årsredovisning och bokföringsunderlag i erhållna handlingar. Jag har även granskat styrelsens förvaltning via mötesprotokoll och konton. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 26 oktober 2020



Bengt Edlund
vald revisor i brf Lektorn