

Årsredovisning

för

Brf Lektorn

788000-0158

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Lektorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Lektorn 15, bebyggdes 1952. Föreningen registrerades 1950-09-02 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Seminariegatan 2 A-C, Härnösand, Härnösands Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter och 1 lokal som upplåts med bostadsrätt.

På fastigheten finns även 5 garage och 10 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokvrå
6 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 692 m²

Total lokalyta: 151 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal samt övernattningsrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Relining	2020
Rep av rännal, tak	2020
Underhållsplan	2020
Utbyggnad och renovering av balkonger	2017-2018
Ombyggnad till gemensam energimätning	2016
Installation av solcellsanläggning på taket	2016
Byte armatur ute, källare, trapphus samt översikt av motorvärmare	2013
Ledningsstammar för vatten, avlopp och el har bytts ut	2004
Badrum och toaletter har renoverats	2004

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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.

Föreningen har sitt säte i Härnösands kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året reparerat rännal på tak till en kostnad av 121 815kr samt utfört relining av stammar vilket belastat årets resultat med 1 082 211kr.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2020-06-01 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Magnus Berndtsson	Ledamot, ordförande
	Marianne Höglund	Ledamot
	Per Sander	Ledamot
	Henrik Bjerneld	Ledamot
	Tomas Sandström	Ledamot

Suppleant	Birgitta Olofsson
	Torbjörn Forslund

Valberedning	Eva Jorendal
--------------	--------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-09-16.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 179	1 192	1 210	1 106
Resultat efter finansiella poster	-1 218	-147	-228	-485
Kassalikviditet (%)	61,1	224,8	203,7	215,2
Soliditet (%)	neg	14,7	16,4	17,4
Årsavgifter bostäder per kvm				
BOA	627,00	634,00	634,00	634,00
Värmekostnad per kvm totalyta	139,00	148,00	147,00	144,00
Vattenkostnad per kvm totalyta	42,00	43,00	41,00	39,00
Elkostnad per kvm totalyta	54,00	54,00	52,00	51,00
Fastighetslån per kvm	2 683,00	2 454,00	2 497,00	2 540,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,69	1,88	1,90	1,78

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 200	448 013	477 491	-146 941	820 763
Disposition av föregående års resultat:		-131 793	-15 148	146 941	0
Årets resultat				-1 211 456	-1 211 456
Belopp vid årets utgång	42 200	316 220	462 343	-1 211 456	-390 693

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	462 343
årets förlust	-1 211 456
	-749 113

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	21 750
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-338 000
i ny räkning överföres	-432 863
	-749 113

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 179 105	1 192 498
Övriga rörelseintäkter		0	12 554
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 179 105	1 205 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 025 968	-887 344
Övriga externa kostnader		-90 289	-89 294
Personalkostnader	4	-37 500	-39 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 177	-249 877
Summa rörelsekostnader		-2 313 934	-1 266 255
Rörelseresultat		-1 134 829	-61 203
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 505	-85 738
Summa finansiella poster		-83 505	-85 738
Resultat efter finansiella poster		-1 218 334	-146 941
Resultat före skatt		-1 218 334	-146 941
Skatter			
Skatt på årets resultat		6 878	0
Årets resultat		-1 211 456	-146 941

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

4 684 164

4 844 341

Summa materiella anläggningstillgångar

4 684 164

4 844 341

Summa anläggningstillgångar

4 684 164

4 844 341

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9 604

2 711

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 308

47 681

Summa kortfristiga fordringar

58 912

50 392

Kassa och bank

Kassa och bank

7

278 217

707 607

Summa kassa och bank

278 217

707 607

Summa omsättningstillgångar

337 129

757 999

SUMMA TILLGÅNGAR

5 021 293

5 602 340

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		42 200	42 200
Fond för yttre underhåll		316 220	448 013
Summa bundet eget kapital		358 420	490 213

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		462 343	477 491
Årets resultat		-1 211 456	-146 941
Summa fritt eget kapital		-749 113	330 550
Summa eget kapital		-390 693	820 763

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	4 860 400	4 444 320
Summa långfristiga skulder		4 860 400	4 444 320

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	83 800	78 680
Leverantörsskulder		17 870	32 351
Övriga skulder	9	68 291	68 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 625	158 029
Summa kortfristiga skulder		551 586	337 257

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 021 293 5 602 340

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 218 334	-146 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	160 177	249 877
Betald skatt	-15	-2 865

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 058 172 100 071

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 627	-2 117
Förändring av leverantörsskulder	-14 481	-75 040
Förändring av kortfristiga skulder	223 691	-8 126

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-850 589 14 788

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-78 800	-78 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

421 200 -78 800

Årets kassaflöde

-429 389 -64 012

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	707 607	771 619
Likvida medel vid årets slut	278 218	707 607

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 551 319 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Inglasning balkong	50 år
Tillkommande utgifter	20-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 060 786	1 072 724
Hyror garage	17 400	16 663
Hyror parkeringar	17 700	16 870
Försäljning solenergi	4 717	3 496
Gemensamhetsel	4 284	12 538
Balkongtillägg	68 604	66 948
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 712	2 756
Övriga intäkter	901	502
	1 179 104	1 192 497

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	128 125	78 392
Planerat underhåll	1 222 776	153 543
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	51 464	43 956
Uppvärmning	255 261	272 702
Rengöring ventilation, brandskydd	33 626	1 253
Vatten- och avloppsavgifter	77 816	78 782
Elavgifter	99 078	99 867
Renhållning	37 853	34 626
Snöröjning	20 094	31 139
Förbrukningsinventarier/ materiel	1 424	714
Fastighetsförsäkringar	21 543	18 051
Kabel-TV	52 407	49 818
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	24 501	24 501
	2 025 968	887 344

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Några löner och ersättningar har ej utbetalats.		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Vicevärdsarvode	30 000	30 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 500	9 740
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 500	39 740

Föreningen har under året haft en man anställd. Styrelsen tar inte ut några arvoden.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	8 340 582	5 984 685
Ingående anskaffningsvärde mark	45 000	45 000
Inköp		2 355 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 385 582	8 385 582
Ingående avskrivningar	-3 541 241	-3 291 364
Årets avskrivningar	-160 177	-249 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 701 418	-3 541 241
Utgående redovisat värde	4 684 164	4 844 341
Taxeringsvärden byggnader	5 458 000	5 458 000
Taxeringsvärden mark	1 792 000	1 792 000
	7 250 000	7 250 000
Varav taxeringsvärde bostäder	6 857 000	6 857 000
Varav taxeringsvärde lokaler	393 000	393 000
	7 250 000	7 250 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	4 720 000
	5 000 000	4 720 000

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea företagskonto	278 217	704 738
Länsförsäkringar företagskonto	0	2 868
	278 217	707 606

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Länsförsäkringar	1,85	2021-12-30	2 359 580
Länsförsäkringar	1,85	2021-12-30	2 084 620
Länsförsäkringar	1,69	2025-12-30	500 000
			4 944 200

Kortfristig del av långfristig skuld 83 800

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 525 200 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fond för lägenhetsunderhåll	66 571	66 571
Mervärdeskatt	185	71
Personalens skatter	750	795
Sociala avgifter	785	760
	68 291	68 197

Härnösand 2021-

Magnus Berndtsson
Ordförande

Marianne Höglund
Ledamot

Per Sander
Ledamot

Henrik Bjerneld
Ledamot

Tomas Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB