

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Lektorn
Org nr: 769601-1951



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord

Budget



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lektorn får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 167% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Lånen har i år omklassificerats som kortfristiga, men lånen löper enligt samma villkor som föregående år med rörlig tre månaders ränta.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 167% till 158%.

I resultatet ingår avskrivningar med 486 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 486 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Freden 4 i Linköpings kommun med 56 lägenheter och ett enbostadshus. Byggnaderna är uppförda 1996 och enbostadshuset 1914. Enbostadshuset är skyddat enligt q-bestämmelser i detaljplanen. Fastighetens adress är Folkungagatan 2-14.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	12	31	11	57

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
8	40

Total bostadsarea 4 152 m²

Total lokalarea 127 m²

Årets taxeringsvärde	79 855 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 855 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 915 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte belysning, målning fönster	2016
Byte belysning, renovering trapphus	2017
Målning, underhållsspolning, belysning	2018
Målning trapphus	2019
Målning plåttak	2019
Belysning	2019
Taktvätt	2019
Byte takfläktar	2019
Fasad- och balkongarbeten	2019
Byte låssystem	2019
Gräsmattor, häckar	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	76 250
Byte termostatventiler	454 000
Byte låssystem	93 712
Huskropp utvändigt	52 788
Gräsmattor, häckar, plattsättning vid sandlådan, breddning av grusgång	238 463

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2021	
Målning trapphus	2021	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Matti Ahlblad	Ordförande	2021
Andreas Appelqvist	Vice ordförande	2022
Annelie Arnåsen	Sekreterare	2021
Inger Krantz	Kassör	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Säflund	Suppleant	2021
Peter Bjurström	Suppleant	2021
Lars Elis Karlsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor 2021

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Marina Larsson (sammankallande)	Stämman
Bert Östlund	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

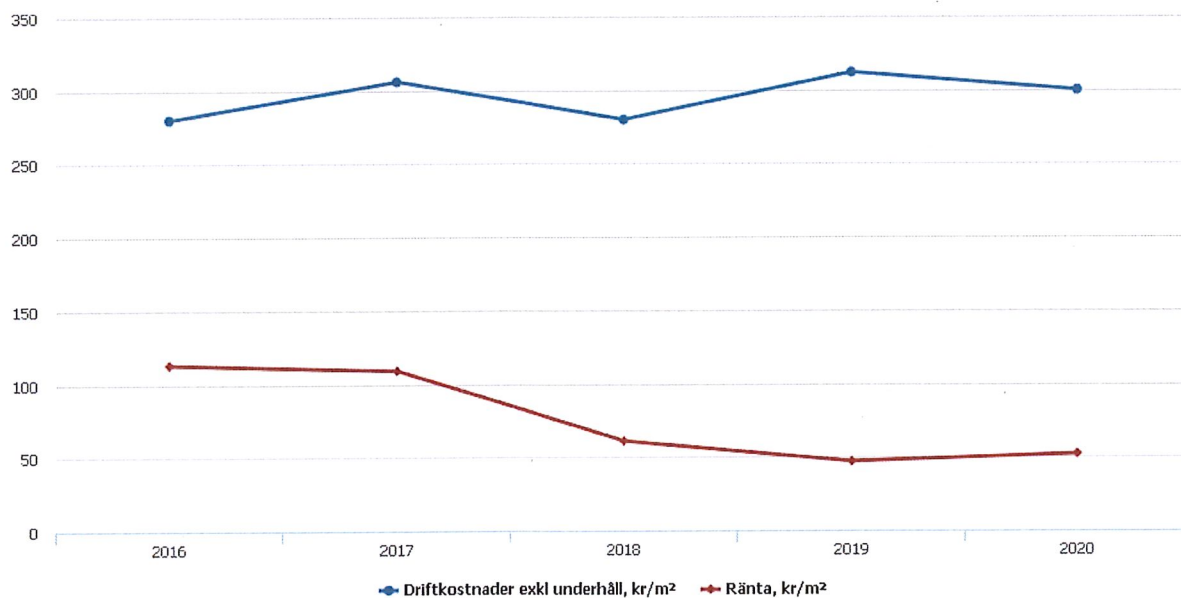
Föreningens årsavgift sänktes 2019-01-01 med 3%. Samtidigt debiterades avgift för kabel TV och bredband medlemmarna särskilt varför den sammanlagda avgiften är oförändrad jämfört med tidigare år. Senaste egentliga förändring gjordes 2008-01-01 då avgiften höjdes med 8%. En temporär sänkning gjordes 2018 då juli månad var avgiftsfri.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 996	2 991	2 843	3 090	3 089
Resultat efter finansiella poster	0,2	-605	381	567	402
Avsättning till underhållsfond exkl engångsavsättningar, kr/m ²	49	49	49	49	49
Underhåll, kr/m ²	220	384	95	42	92
Balansomslutning	42 747	43 540	44 258	44 394	44 104
Soliditet %	51	50	50	49	48
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	9	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	158	167	247	217	173
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	690	690	712	712	712
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	296	312	280	306	280
Ränta, kr/m ²	52	47	61	109	113
Underhållsfond, kr/m ²	1 920	1 559	448	372	354
Lån, kr/m ²	4811	4902	5 052	5 136	5 223



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

HA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 987 403	6 472 506	5 808 975	-605 471
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-605 471	605 471
Reservering underhållsfond		207 600	-207 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-915 213	915 213	
Årets resultat				181
Vid årets slut	9 987 403	7 764 893	3 911 117	181

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 203 505
Årets resultat	181
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-207 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	915 213
Summa	3 911 298

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 500 000
Att balansera i ny räkning i kr	2 411 298

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 995 711	2 990 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 600	161 865
Summa rörelseintäkter		3 117 311	3 152 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 144 282	-2 892 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 340	-143 637
Personalkostnader	Not 6	-54 261	-52 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-486 284	-479 134
Summa rörelsekostnader		-2 904 166	-3 567 411
Rörelseresultat		213 145	-414 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 792	3 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 757	-194 151
Summa finansiella poster		-212 965	-190 642
Resultat efter finansiella poster		181	-605 471
Årets resultat		181	-605 471

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	40 677 018	41 130 223
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	316 455	63 533
Summa materiella anläggningstillgångar		40 993 473	41 193 756
Summa anläggningstillgångar		40 993 473	41 193 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		155	3 970
Övriga fordringar		7 041	3 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	86 501	115 899
Summa kortfristiga fordringar		93 697	123 559
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 660 094	2 222 926
Summa kassa och bank		1 660 094	2 222 926
Summa omsättningstillgångar		1 753 791	2 346 485
Summa tillgångar		42 747 263	43 540 241



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 987 403	9 987 403
Fond för yttre underhåll	7 764 893	6 472 506
Summa bundet eget kapital	17 752 296	16 459 909
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 911 117	5 808 975
Årets resultat	181	-605 471
Summa fritt eget kapital	3 911 298	5 203 505
Summa eget kapital	21 663 594	21 663 414
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Summa långfristiga skulder	0	20 475 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	20 475 000
Leverantörsskulder	208 143	547 282
Skatteskulder	6 093	4 424
Övriga skulder	27 705	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	366 728
Summa kortfristiga skulder	21 083 669	1 401 828
Summa eget kapital och skulder	42 747 263	43 540 241

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Carportar	Linjär	33
Stamventiler	Linjär	20
Torktumlare och tvättmaskin	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 862 936	2 862 936
Hyror, lokaler	960	960
Hyror, garage	39 744	38 368
Hyror, p-platser	92 071	88 454
Summa nettoomsättning	2 995 711	2 990 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Digitala tjänster	93 024	93 024
Pantförskrivning- och överlåtelseavgift	15 553	15 527
Övriga rörelseintäkter	13 023	8 120
Försäkringsersättningar	0	45 194
Summa övriga rörelseintäkter	121 600	161 865

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-915 213	-1 596 375
Reparationer	-83 008	-126 795
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 993	-89 781
Försäkringspremier	-36 086	-46 355
Kabel- och digital-TV	-96 255	-95 925
Radonmätning	0	-11 633
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-21 906
Serviceavtal	-69 603	-59 884
Besiktningar*	-13 187	-8 058
Snö- och halkbekämpning	-11 301	-3 323
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	-20 481	-12 717
Utomhusmöbler	-29 655	0
Frakter och transporter	-995	0
Vatten	-91 952	-91 847
Fastighetsel	-54 893	-71 479
Uppvärmning	-427 750	-445 460
Sophantering och återvinning	-62 849	-53 813
Förvaltningsarvode drift**	-138 062	-157 047
Summa driftskostnader	-2 144 282	-2 892 398

*Dekra hissbesiktning, RoC besiktning råvind och Arboteket besiktning träd.

**Trädgårdsskötsel och trappstädning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 310	-95 911
Övriga förvaltningskostnader	-3 425	0
Lokalkostnader	-2 964	-2763
Arvode, yrkesrevisor	-13 000	-8 813
Energideklaration	-31 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 112	-17 185
Representation	-1 310	-773
Kontorsmateriel	-6 887	-10 988
Telefon och porto	0	-180
Medlems- och föreningsavgifter	-6 150	0
Konsultarvoden*	-4 559	-1 600
Bankkostnader	-3 699	-3 290
Övriga externa kostnader	-2 674	-2 135
Summa övriga externa kostnader	-219 340	-143 637

*Konsultarvode Dekra för hissrenovering

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sociala kostnader	-9 261	-7 242
Summa personalkostnader	-54 261	-52 242



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 585 631	43 585 631
Mark	6 471 000	6 471 000
Markanläggning	510 333	510 333
	50 566 964	50 566 964
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 566 964	50 566 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 190 784	-8 754 928
Markanläggningar	-245 957	-228 609
	-9 436 741	-8 983 536
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-435 856	-435 856
Årets avskrivning markanläggningar	-17 348	-17 348
	-453 204	-453 205
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 889 945	-9 436 741
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 677 018	41 130 223
Varav		
Byggnader	33 958 991	34 394 847
Mark	6 471 000	6 471 000
Markanläggningar	247 027	264 376
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 393 000	79 393 000
Lokaler	462 000	462 000
Totalt taxeringsvärde	79 855 000	79 855 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 386 000</i>	<i>48 386 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 469 000</i>	<i>31 469 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 644	129 644
Årets anskaffningar		
Installationer (Stamventiler)	286 000	
	415 644	129 644
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 929	-25 929
Installationer	-7 150	
	-33 079	-25 929
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-92 039	-66 111
Installationer	-7 150	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-99 190	-66 111
Restvärde enligt plan vid årets slut	316 455	63 533
Varav		
Inventarier och verktyg	37 605	63 533
Installationer	278 850	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 235	9 740
Förutbetalda kabel TV	24 087	24 063
Förutbetalda förvaltning	51 179	36 902
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	45 194
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 501	115 899

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	550	520
Bankmedel SBAB	816 904	1 014 119
Transaktionskonto Swedbank	838 172	1 203 452
Bankkonto Swedbank	4 467	4 835
Summa kassa och bank	1 660 094	2 222 926

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	20 475 000	20 975 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-500 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 475 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	20 475 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,83%	2021-03-28	4 875 000,00	0,00	500 000,00	4 375 000,00
SWEDBANK	0,78%	2021-04-28	5 600 000,00	0,00	0,00	5 600 000,00
SWEDBANK	0,78%	2021-04-28	10 500 000,00	0,00	0,00	10 500 000,00
Summa			20 975 000,00	0,00	500 000,00	20 475 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 500 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 975 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	22 744	27 752
Upplupna driftskostnader	1 688	4 492
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 660
Upplupna elkostnader	5 509	5 595
Upplupna vattenavgifter	7 754	7 579
Upplupna värmekostnader	58 580	61 713
Upplupna kostnader för renhållning	5 341	4 512
Upplupna revisionsarvoden	9 647	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 465	216 759
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 728	350 062

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 100 000	40 100 000



Styrelsens underskrifter

Linköping 2021-02-17

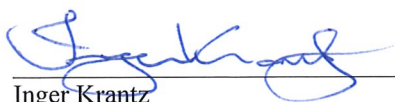
Ort och datum



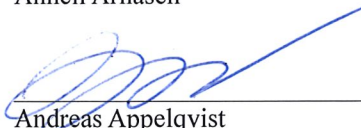
Matti Ahlblad



Anneli Arnåsen



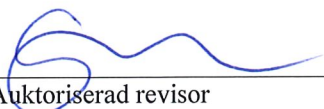
Inger Krantz



Andreas Appelqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 / 3 2021

Grant Thornton Sweden AB



Auktoriserad revisor
Maria Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lektorn
Org. nr. 769601-1951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 8 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Styrelsens tillbakablick över 2020.

Vi närmar oss slutet av 2020, ett år som påverkat oss alla genom den pågående pandemin. Social distansering, handtvätt och handsprit är ord som genomsyrat vårt agerande under stor del av året.

I föreningen har alla gemensamma sociala aktiviteter som korvgrillning vid vår- och höststädning, sommarfika, kräftknyttis samt glöggmingel ställts in.

Styrelsen övergick i slutet av mars från fysiska möten till telefonmöten. Efter den ordinarie föreningsstämman i juni då 3 av 4 ordinarie ledamöter nyvaldes har den nya styrelsen haft sina möten förlagda till Föreningshuset Fontänen. Föreningens styrelserum är ur smittsynpunkt är för litet.

Underhåll

I mars målade LMB Måleri om trapphus 8 och 14. Färgsättning enligt den färgskala som valdes 2019 när trapphus 12 målades om efter reparation av en vattenskada. Avsikten var att fortsätta med trapphus 2, 4 och 6 under oktober-november. Den pågående pandemin har inneburit förskjutning av tidplanen till början av nästa år.

I juni påbörjade Sandbäckens Rör arbetet med byte av termostater i våra radiatorer samt installation av stamventiler i värmeledningsrören. Arbetet har inte gått helt smärtfritt. Under hösten har de ventiler och termostater som varit defekta bytts ut. I stort sett har alla de problem som noterats åtgärdats och eventuella återstående är under uppsikt.

Vår trädgårdsentreprenör SP Trädgårdsservice fortsatte under september med etapp 2 av bytet av häckar och gräsmattor. Föregående år var det främst området vid ingång 12 och 14. I år området mellan ingång 2-8.

Även vår pergola har fått en ansiktslyftning genom det nya trädäcket samt nya möbler. Arbetet utfördes under september av några medlemmar.

I oktober/november breddades grusgången mot ingång 12, området vid sandlådan gjordes om med ny plattsättning och sandlådan togs bort. De gamla betongplattorna användes för plattsättning av marken framför ingången till fjärrvärmeundercentralen. Nya bänkar anskaffades och som avskärmning bakom bänkarna planterades en häck. Arbetet utfördes av SP Trädgårdsservice. Bakgrund till projektet var den motion som lämnades till ordinarie föreningsstämman 2019 med önskemål om breddning av grusgången. Det gick inte isolerat att bredda grusgången beroende på områdets utformning varför styrelsen inför föreningsstämman i juni presenterade ett förslag som sedan genomfördes.

Föreningen har sedan 2019 ett avtal med Arboteket om årlig besiktning av våra tillståndspliktiga träd. De som avses är de 11 stora träd som kräver Byggnämndens tillstånd vid eventuell avverkning eller andra större åtgärder. Efter besiktning lämnas förslag på lämplig beskärning. Misstänks förekomsten av röta tas borrhoprover. En mindre underhållsbeskärning gjordes under hösten då också lönnen vid "villan" hamlades.

Beträffande våra fruktträd och mindre träd så ingår de i SP Trädgårdsservice uppdrag där fruktträden beskärs under den s.k. JAS perioden (juli-september) medan övriga träd under den period som är lämplig.

Under sommaren besiktigade R0C Nordic våra råvindar för att undersöka förekomsten av eventuella fuktskador. Inga anmärkningar noterades. I samband med besiktning av våra takanordningar 2018 upptäcktes hål längs mednockpannorna. Felet åtgärdades då. Våra tak är byggda enligt den lätta principen vilket kräver särskild tillsyn i takt med att de blir äldre. Under takpannorna finns inget hårt tak (t.ex. råspont) utan på takstolarna ligger en plastfolie. Mot plastfolien och takstolarna är lättmetalläkt fäst mot vilka takpannorna vilar. Vid takluckor och fläktmotorer är taket förstärkt.

I december har BB Gruppen, Lås & Nycklar bytt återstående ASSA lås till iLOQ lås förutom i tvättstugor och torkrum samt de städskrubbar som inte används.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni samt en extra stämma den 15 september. Den extra stämman var föranledd av att nya stadgar skulle antas, vilket måste ske vid två efterföljande stämmor. Vid stämmorna tillämpades poströstning enligt det lagförslag som tillkommit med anledning av pandemin.

Budget 2021 samt framtida ränteutveckling

Den största utgiftsposten nästa år är renovering/modernisering av hissarna. Styrelsen planerar att arbetet ska utföras under en period av tre år med början i september 2021. Under respektive år renoveras 2 hissar. Våra hissar blir 25 år och underhållet finns också upptaget i underhållsplanen. Merparten av renoveringen avser icke synliga delar som hydraulik och styrsystem.

Vi kommer också göra en översyn av våra laddstolpar för motorvärmare. Innan beslut tas om eventuella byten måste hänsyn också tas till behovet av laddning av elbilar i framtiden. Uttagen för motorvärmare är inte avsedda för laddning av elbilar vilket också Elsäkerhetsverket skarpt avråder från.

Våra lån på ca 20,5 mkr löper med tre månaders bunden ränta där räntan för närvarande är ca 0,8%. Historiskt ligger räntan på en mycket låg nivå och några större förändringar förväntas inte under 2021.

Slutord

Slutligen vill tacka alla som med frivilliga insatser på olika sätt bidragit till skötseln av föreningen och skapat den goda stämningen.

Linköping 7 januari 2021

Budget 2021

Bolag 216507 - BRF Lektorn
 REE 216507000
 Orgnr 769601-1951
 Datum 2020-10-27 15:53:51

Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	960	1 000	1 000	1 000
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	38 368	38 900	40 000	40 000
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	88 454	95 300	95 000	95 000
3020	Årsavgifter, bostäder	2 862 936	2 862 900	2 863 000	2 863 000
	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2 990 718	2 998 100	2 999 000	2 999 000
	HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL	0	-5 600	-2 500	-2 500
	ÖVRIGA AVGIFTER	93 024	93 000	93 000	93 000
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	68 841	19 600	28 000	28 000
	SUMMA INTÄKTER	3 152 583	3 105 100	3 117 500	3 117 500
	REPARATIONER	-126 795	-50 000	-55 000	-75 000
	UNDERHÅLL	-1 596 375	-1 065 000	-980 000	-1 200 000
	FASTIGHETSSKATT	-89 781	-89 600	-93 000	-96 000
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-125 882	-112 000	-114 000	-117 000
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-31 165	0	-50 000	-50 000
4119	Serviceavtal	-59 884	-69 700	-70 000	-71 400
4140	Besiktningsskostnader	-33 539	0	-4 500	-2 500
4142	Hissbesiktning	-8 058	-6 200	-9 000	-9 000
4191	Snö- och halkbekämpning	-3 323	-20 000	-15 000	-20 000
4610	Fastighetsel	-71 479	-79 300	-57 000	-59 000
4620	Uppvärmning	-445 460	-480 000	-450 000	-460 000
4630	Vatten	-91 847	-92 700	-93 000	-96 000
4640	Sophämtning	-53 813	-49 800	-59 000	-61 000
4710	Fastighetsförsäkring	-46 355	-55 900	-43 500	-46 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-95 925	-95 900	-96 300	-98 000
5410	Förbrukningsinventarier	-5 035	0	-37 000	-5 000
5460	Förbrukningsmaterial	-7 682	-10 000	-10 000	-10 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-95 911	-99 500	-128 000	-132 000
	DRIFTSKOSTNADER	-1 175 358	-1 171 000	-1 236 300	-1 236 900
6420	Revisionsarvode	-8 813	-11 200	-13 000	-14 000
7990	Övriga rörelsekostnader	-38 913	-58 700	-43 000	-20 000
	ÖVRIGA KOSTNADER	-47 726	-69 900	-56 000	-34 000
	PERSONALKOSTNADER	-52 242	-55 500	-55 000	-55 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-479 134	-479 100	-486 200	-493 200
	SUMMA KOSTNADER	-3 567 411	-2 980 100	-2 961 500	-3 190 100
Rörelseresultat		-414 828	125 000	156 000	-72 600

Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
	RÄNTEINTÄKTER	3 509	3 700	2 400	2 000
	RÄNTEKOSTNADER	-194 151	-204 600	-219 000	-216 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-190 642	-200 900	-216 600	-214 000
	Årets Resultat	-605 471	-75 900	-60 600	-286 600
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-207 600	-207 600	-207 600	-207 600
	2073 Disp.ur underh.fond/yttrre fond	1 596 375	1 065 000	980 000	1 200 000
	2074 Disp enl stämmobeslut	-6 000 000	0	0	0
	Underhållsfond	-4 611 225	857 400	772 400	992 400
	Underhållsfond	-4 611 225	857 400	772 400	992 400
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-5 216 696	781 500	711 800	705 800

Linköping den 24 / 11 2020

Matti Ahlblad

Andreas Appelqvist

Inger Krantz

Anneli Arnåsen

BRF Lektorn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lektorn i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



10