

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Lektorn

Org nr 719500-0273

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lektorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2018-11-29 bestått av:

Ordinarie:	Monica Björklund	Ordf.
	Mats Schröder	
	Ulrika Biltinge	
	Tom Klingbjer	
	Leif Schütz, Avgick 2019-04	

Suppleanter:	Celine Ekelund
	Felix Boberg, Ord sedan 2019-04

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 8 st överlåtelser ägt rum.

3 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 72 (76) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av 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.

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 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 43 277 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 898 706 kronor som i sin helhet har aktiverats för årliga avskrivningar.

Under räkenskapsåret 2018-2019 har följande hänt på fastigheten:

September: Nytt låssystem har installerats enligt beslut på årsstämman 2015. Kostnad 148 643 kr.

Oktober: Buskar har inköpts och planterats uppe vid muren och staketet. Därmed är allt klart på tomten efter ombyggnationen. Kostnad 3 231 kr.

Nya stamventiler och nya ventiler och termostater på alla radiatorer har installerats. Kostnad 750 063 kr.

Juni: Reparation av Wascator tvättmaskin i tvättstuga 2. Kostnad 7 710 kr.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2019-07-01 uppgår till 482 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt/Nyckeltal	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 810 858	2 067 988	1 693 837	1 702 628	1 701 019
Resultat före reservering	240 802	139 122	112 227	355 157	268 422
Reservering yttre reparationsfond	50 000	50 000	160 244	160 244	160 000
Saldo yttre reparationsfond	1 771 897	1 721 898	1 711 654	1 551 410	1 492 923
Lån per kvm yta	1 051	936	790	511	516
Kassalikviditet (%)	222	147	216	451	369
Årsavgift bostäder kronor/kvm	482	482	460	460	460
Soliditet (%)	47	43	50	59	55
Driftkostnader kronor/kvm boyta	286	281	277	257	264
Räntekostnader kr/omsättn (%)	4	3	4	3	4
Räntekostnader kronor/kvm boyta	21	18	18	17	18
Räntekänslighet	2	2	2	1	1
Underh.- och amorteringsutr. (%)	33	19	26	32	30

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	234 140	85 760	1 721 898	1 029 240	139 122
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				139 122	-139 122
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					240 802
Belopp vid årets utgång	234 140	85 760	1 771 898	1 118 362	240 802

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 118 362
årets vinst	240 802
	1 359 164

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	50 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-43 000
i ny räkning överföres	1 352 164
	1 359 164

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

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Föreningens intäkter	2	1 810 858	2 067 988
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-43 277	-110 616
Driftskostnader	4	-996 666	-1 377 114
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-92 199	-84 012
Personalkostnader	6	-152 394	-148 127
Avskrivningar	7	-212 532	-146 647
Resultat före finansiella poster		313 790	201 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-72 988	-62 352
Resultat efter finansiella poster		240 802	139 122
Resultat före skatt		240 802	139 122
Årets resultat		240 802	139 122

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	6 297 605	5 592 569
Mark		255 000	255 000
Markanläggningar	10	31 190	36 389
Maskiner och inventarier	11	81 982	95 645
		6 665 777	5 979 603

Summa anläggningstillgångar		6 665 777	5 979 603
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		2	0
Övriga fordringar	12	438 893	1 110 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 541	76 127
		517 436	1 186 240

Kassa och bank

Kassa och bank		222 735	222 735
----------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		740 171	1 408 976
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		7 405 948	7 388 579
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	229 900	229 900
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt	4 240	4 240
Upplåtelseavgifter	85 760	85 760
Yttre reparationsfond	1 771 898	1 721 898
	2 091 798	2 041 798

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 118 362	1 029 240
Årets resultat	240 802	139 122
	1 359 165	1 168 362

Summa eget kapital

3 450 962 **3 210 160**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14, 15	3 621 851	3 220 951
---------------	--------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		44 600	45 600
Leverantörsskulder		71 049	457 460
Skatteskulder		5 341	1 731
Övriga skulder	16	23 952	26 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	188 193	426 466
Summa kortfristiga skulder		333 135	957 468

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 405 948 **7 388 579**

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 komponentindeldad. 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 2018 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 22 %.

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.

Not 2 Föreningens intäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter garage	51 480	47 700
Hysesintäkter p-platser	28 020	24 500
Årsavgifter bostäder	1 683 840	1 622 484
Kabel-TV	25 200	25 200
Hysesbortfall ./.	-2 400	-3 000
Fakturerade kostnader	24 718	25 979
Försäkringsersättningar	0	325 125
	1 810 858	2 067 988

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	43 277	110 616
	43 277	110 616

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Yttre skötsel/snöröjning	50 523	49 887
Fastighetsel	37 219	32 692
Uppvärmning	362 662	389 919
Vatten	204 035	190 685
Sophämtning	86 743	80 599
Fastighetsförsäkring	82 627	80 220
Kabel-TV och internet	59 612	58 450
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	88 600	84 990
Övriga driftkostnader	13 655	8 142
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	395 304
Besiktning	0	6 225
Energideklarationer	10 990	0
	996 666	1 377 113

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	25 417	15 858
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	59 077	58 594
Övriga externa tjänster	5 705	7 560
	92 199	84 012

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löner	76 095	76 095
Styrelse- och mötesarvoden	43 000	43 000
Sociala avgifter	33 299	29 032
	152 394	148 127

Medelantalet anställda har varit 2 (fg år 2) stycken

Not 7 Avskrivningar

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Byggnad	193 670	127 785
Markanläggningar	5 199	5 199
Inventarier/bredband	13 663	13 663
	212 532	146 647

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Räntekostnader	72 988	62 352
	72 988	62 352

Not 9 Byggnader

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 792 520	11 099 720
Nyanskaffningar under året	898 706	692 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 691 226	11 792 520
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 199 951	-6 072 166
Årets avskrivningar enligt plan	-193 670	-127 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 393 621	-6 199 951
Utgående redovisat värde	6 297 605	5 592 569
Taxeringsvärden byggnader	23 761 000	19 355 000
Taxeringsvärden mark	10 837 000	8 922 000
	34 598 000	28 277 000

Not 10 Markanläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	103 976	103 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 976	103 976
Ingående avskrivningar	-67 587	-62 388
Årets avskrivningar	-5 199	-5 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 786	-67 587
Utgående redovisat värde	31 190	36 389

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	415 493	415 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 493	415 493
Ingående avskrivningar	-319 848	-306 185
Årets avskrivningar	-13 663	-13 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 511	-319 848
Utgående redovisat värde	81 982	95 645

Not 12 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	30 714	24 876
Avräkning Klientmedel	408 179	461 337
Andra kortfristiga fordringar	0	623 900
	438 893	1 110 113

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetald försäkring	63 350	61 510
Förutbetald kabel-tv	15 191	14 617
	78 541	76 127

Not 14 Fastighetslån

	2019-06-30	2018-06-30
Långivare - räntesats - ränteändring		
Länsförsäkringar - 3,03 % - 2019-09-20	405 000	425 000
Swedbank -2,16% - 2021-08-25	816 551	816 551
Sparbanken Rekarne AB -1,95% - 2022-03-25	1 455 000	1 475 000
Sparbanken Rekarne AB -1,57% - 2020-06-01	544 400	550 000
Sparbanken Rekarne AB - 1,98% - 2023-12-01	445 500	0
Avgår kortfristig del ./.	-44 600	-45 600
	3 621 851	3 220 951

Följande belopp ska betalas senare än fem år efter balansdagen

Skulder till Kreditinstitut	3 443 451	3 038 551
	3 443 451	3 038 551

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	3 780 000	3 780 000
	3 780 000	3 780 000

Not 16 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	16 610	17 641
Källskatter	4 018	4 618
Avr lagstadgade sociala avg	3 324	3 952
	23 952	26 211

Avsättning till inre reparationsfond har skett med 0 (0) kronor och uttag har skett med 1 031 (0) kronor.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Uppl räntekostnad Externt	3 718	1 610
Förskottsbetalda hyror/avgifter	137 738	128 013
Upplupna driftskostnader	5 834	13 661
Upplupna VA avgifter	16 314	16 205
Upplupna uppvärmningskostnader	14 892	15 935
Upplupna elavgifter	2 420	2 506
Upplupna renhållningsavgifter	6 820	6 691
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	236 782
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 063
Beräknad upplupen särskild löneskatt	457	0
	188 193	426 466

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

2019-09-02



Ulrika Biltinge

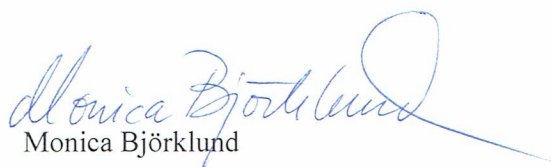


Tom Klingbjer



Mats Schröder

Felix Boberg



Monica Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019-09-09



Bengt Edlund
Revisor