

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Lektorn
Org nr: 769601-1951



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Lektorn får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 497 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -540 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.

Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad 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

Bostäder bostadsrätt	4 152 m ²
Total lokalarea	127 m ²

Årets taxeringsvärde	94 097 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 097 000 kr



Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland 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 174 tkr och planerat underhåll för 1 269 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2023 och visar ett underhållsbehov på 790 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 513 tkr (120 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

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, Målning plåttak, Belysning, Taktvätt, Byte takfläktar, Fasad- och balkongarbeten, Byte låssystem, Hissar, Gräsmattor och häckar	2019
Målning trapphus, Byte termostatventiler, Byte låssystem, Byte av staket vid marklägenheter, Gräsmattor, häckar, plattsättning vid sandlådan, breddning av grusgång	2020
Målning trapphus, Modernisering hissar, Relining	2021
Modernisering hissar, Ny undercentral	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning tvättstugor	45 326
Modernisering hissar	1 195 166
Omläggning grus	28 270

Planerat underhåll	År
Fasader balkonger	2024-2026
Övriga Utrymmen	2024-2026
Entréer, portar m.m	2024-2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Grimsell	Ordförande	2024
Annelie Arnåsen	Sekreterare	2024
Lars Domäng	Vice ordförande	2024
Frida Säflund	Ledamot	2025
Alexander Forsman	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clara Svensson	Suppleant	2024
Jesper Henningsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Annelie Arnåsen	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Låneräntorna har höjts väsentligt under året vilket påverkar räntekostnaderna. Föreningen följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Förenings årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01. Under 2023 har även avgiften för parkeringsplatserna höjts med 100 kr. Parkeringsplatser kommer sedan med start år 2025 höjas med 2,5%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte bredbandsavgifter, vilket medför skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 156	2 994	2 997	2 996	2 991
Resultat efter finansiella poster	-1 037	-10	-1 160	0	-605
Soliditet %	47	49	48	51	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	744	713	712	712	712
Energikostnad kr/kvm	152	148	148	134	142
Sparande kr/kvm	170	284	314	328	344
Skuldsättning kr/kvm	5 019	4 902	5 019	4 785	4 902
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 172	5 052	5 172	4 931	5 052
Räntekänslighet %	7,0	7,1	7,3	6,9	7,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår bredbandsavgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader och höga reparation- och underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 170 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 120 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2023 att genomföra en avgiftshöjning på 5% från och med den 1 januari 2024. För att behålla det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 987 403	8 311 306	2 204 708	–10 132
Disposition enl. årsstämmobeslut			–10 132	10 132
Reservering underhållsfond		513 000	–513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–1 268 762	1 268 762	
Årets resultat				–1 036 708
Vid årets slut	9 987 403	7 555 544	2 950 338	–1 036 708

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 194 576
Årets resultat	–1 036 708
Årets fondreservering enligt stadgarna	–513 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 268 762
Summa	1 913 630

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 913 630**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 155 844	2 994 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 305	104 129
Summa rörelseintäkter		3 287 149	3 098 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 748 676	-2 011 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 523	-237 284
Personalkostnader	Not 6	-78 573	-78 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 814	-490 903
Summa rörelsekostnader		-3 559 585	-2 818 573
Rörelseresultat		-272 437	279 605
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 881	11 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 152	-309 475
Summa finansiella poster		-764 271	-289 737
Resultat efter finansiella poster		-1 036 708	-10 132
Årets resultat		-1 036 708	-10 132



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	39 317 404	39 770 609
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	527 044	570 653
Summa materiella anläggningstillgångar		39 844 447	40 341 261
Summa anläggningstillgångar		39 844 447	40 341 261
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	155
Övriga fordringar		27 368	8 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	28 754	54 794
Summa kortfristiga fordringar		56 122	63 807
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 662 692	1 598 668
Summa kassa och bank		1 662 692	1 598 668
Summa omsättningstillgångar		1 718 814	1 662 475
Summa tillgångar		41 563 262	42 003 736



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 987 403	9 987 403
Fond för yttre underhåll	7 555 544	8 311 306
Summa bundet eget kapital	17 542 947	18 298 709
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 950 338	2 204 708
Årets resultat	-1 036 708	-10 132
Summa fritt eget kapital	1 913 630	2 194 576
Summa eget kapital	19 456 577	20 493 285
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 600 000
Summa långfristiga skulder		5 600 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 875 000
Leverantörsskulder		0
Skatteskulder		7 783
Övriga skulder		35 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	588 378
Summa kortfristiga skulder		16 506 685
Summa eget kapital och skulder	41 563 262	42 003 736



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 036 708	-10 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	496 814	490 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-539 894	480 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 685	36 933
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	96 233	-86 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-435 976	430 852
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-332 125
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-332 125
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	-500 000
Årets kassaflöde	64 024	-401 273
Likvidamedel vid årets början	1 598 668	1 999 940
Likvidamedel vid årets slut	1 662 692	1 598 668



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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
Avgasrenare	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 993 957	2 862 936
Hyror, lokaler	960	960
Hyror, garage	41 344	39 330
Hyror, p-platser	119 583	94 295
Summa nettoomsättning	3 155 844	2 994 049

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	95 760	95 760
Pantförskrivningar- och överlåtelseavgifter	16 855	7 709
Erhållna statliga bidrag	18 157*	0
Övriga rörelseintäkter	533	660
Summa övriga rörelseintäkter	131 305	104 129

*El stöd

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 268 762	-734 688
Reparationer	-173 578	-31 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 691	-98 358
Försäkringspremier	-53 929	-50 160
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-103 985	-100 299
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 263
Serviceavtal	-20 975	-59 511
Obligatoriska besiktningar	-6 860	-6 611
Snö- och halkbekämpning	-91 879	-38 814
Förbrukningsinventarier	-14 227	-8 583
Vatten	-87 570	-83 865
Fastighetsel	-79 826	-108 013
Uppvärmning	-483 684	-443 170
Sophantering och återvinning	-74 001	-67 307
Förvaltningsarvode drift*	-184 834	-161 102
Förvaltningsarvode drift extra	-1 875	-11 558
Summa driftskostnader	-2 748 676	-2 011 877

*Trädgårdsskötsel och trappstädning



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-169 113	-161 789
Lokalkostnader	-4 305	-6 258
Arvode, yrkesrevisorer	-12 651	-13 599
Övriga förvaltningskostnader*	-22 593	0
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 863	-10 087
Representation	0	-5 985
Kontorsmateriel	-8 448	-1 189
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 310
Konsultarvoden	0	-22 500**
Bankkostnader	-4 737	-5 396
Övriga externa kostnader***	-800	-4 170
Summa övriga externa kostnader	-235 523	-237 284

*Administration avgiftshöjning, stämмоорdförande, förtäring vår- & höststädning

**Skyfallsutredning

***Bolagsverket

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-59 500	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-17 073	-16 510
Summa personalkostnader	-78 573	-78 510



Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
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	-10 498 353	-10 062 497
Markanläggningar	-298 002	-280 654
	-10 796 355	-10 343 151

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-435 856	-435 856
Årets avskrivning markanläggningar	-17 347	-17 347
	-453 203	-453 203

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 249 558	-10 796 354
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

39 317 404	39 770 609
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	32 651 422	33 087 278
Mark	6 471 000	6 471 000
Markanläggningar	194 982	212 331

Taxeringsvärden

Bostäder	93 655 000	93 655 000
Lokaler	442 000	442 000

Totalt taxeringsvärde

94 097 000	94 097 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>62 409 000</i>	<i>62 409 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>31 688 000</i>	<i>31 688 000</i>
-------------------	-------------------



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	183 394	129 644
Installationer	564 375	286 000
	747 769	415 644
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	53 750
Installationer	0	278 375
	0	332 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	747 769	747 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-130 540	-117 968
Installationer	-46 576	-21 450
	-177 116	-139 418
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 750	-12 572
Installationer	-32 859	-25 126
	-43 609	-37 698
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-141 290	-130 540
Installationer	-79 436	-46 576
	-220 725	-177 116
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-220 725	-177 116
Restvärde enligt plan vid årets slut	527 044	570 653
Varav		
Inventarier och verktyg	42 104	52 854
Installationer	484 940	517 799

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 751	12 676
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 003	14 527
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	27 591
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 754	54 794

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	645
Bankmedel SBAB	7 112	1 126 935
Bankkonto Swedbank	8 044	8 517
Transaktionskonto Swedbank	1 647 536	462 571
Summa kassa och bank	1 662 692	1 598 668

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 475 000	20 975 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 375 000	-15 375 000
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 600 000	5 600 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-04-28	5 600 000,00	-5 600 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2023-08-28	5 250 000,00	-5 250 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2023-08-28	5 250 000,00	-5 250 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2023-08-28	4 875 000,00	-4 625 000,00	250 000,00	0,00
SWEDBANK	4,81%	2024-05-28	0,00	5 250 000,00	0,00	5 250 000,00
SWEDBANK	4,81%	2024-05-28	0,00	5 250 000,00	0,00	5 250 000,00
SWEDBANK	4,64%	2024-06-28	0,00	5 625 000,00	250 000,00	5 375 000,00
SWEDBANK	1,82%	2027-02-25	0,00	5 600 000,00	0,00	5 600 000,00
Summa			20 975 000,00	1 000 000,00	500 000,00	21 475 000,00

Under nästa verksamhetsår har förening 3 lån som ska villkorsändras. Denna redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då förenings lånefinansiering är långfristig.

Faktisk kortfristig del (amortering) på förenings lån uppgår till 500 000 kr årligen.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	5 412
Upplupna räntekostnader	57 687	52 933
Upplupna driftskostnader	53 873	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 237	0
Upplupna elkostnader	17 067	14 503
Upplupna vattenavgifter	15 507	6 978
Upplupna värmekostnader	125 625	69 866
Upplupna kostnader för renhållning	14 924	5 878
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 974
Upplupna styrelsearvoden	0	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	262 558	243 330
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588 378	436 874

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 100 000	40 100 000



Styrelsens underskrifter

Linköping Datum (enligt digital signering)

Hans Grimsell

Annelie Arnåsen

Lars Domäng

Frida Säflund

Alexander Forsman

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513751014

Dokument

Årsredovisning BRF Lektorn (230101-231231)
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-03-26 08:46:17 CET (+0100) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2024-03-28 15:53:58 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Hans Grimsell (HG)
hans.grimsell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Grimsell"
Signerade 2024-03-26 20:47:05 CET (+0100)

Annelie Arnåsen (AA)
annelie.arnasen@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELI ARNÅSEN"
Signerade 2024-03-26 16:24:45 CET (+0100)

Lars Domäng (LD)
lars@domang.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lars-Erik Domäng"
Signerade 2024-03-26 09:00:39 CET (+0100)

Frida Säflund (FS)
frida.saflund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frida Maria Maja Säflund"
Signerade 2024-03-26 18:34:25 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513751014

Alexander Forsman (AF)
Forsman.alexander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER MATTIS RICHARD FORSMAN"
Signerade 2024-03-27 15:19:58 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-03-28 15:53:58 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 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

Mitt 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 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 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 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 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023 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 vi 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.



Styrelsens tillbakablick över 2023.

Under året har det varit en, för brf Lektorn, ovanligt stor omsättning på lägenheter under året. Det betyder att vi har haft nöjet att välkomna många nya medlemmar i föreningen. Vi har därför försökt att vara särskilt tydliga i vår kommunikation då vi inte kan utgå från att alla vet hur vi brukar göra. Förutom många överlåtelser har det även varit många som passat på att renovera sina lägenheter i samband med att man flyttat in.

Fortlöpande arbete

Under året har styrelsen tagit in nya offerter på snöröjning och trädgårdsskötsel. Vi har haft uppföljning med Riksbyggen kring vårt städavtal, sett över underhållsplanen mm

Underhåll

Under året har vi slutfört den sista etappen av hissrenoveringen. Utöver hissrenoveringen har vi genomfört mindre underhållsåtgärder. Vi har bl.a. målat om våra tvättstugor och torkrum. Vi har även bytt ut cylindrarna till våra cykelförråd. Detta pga av problem med att förråden ofta och återkommande lämnas olåsta. Av det skälet byttes låscylindrarna till sådana som låser automatiskt när dörren stängs. Vi har även toppdressat gräsmattorna och grusat om gården. Planterat ett japanskt körsbär till höger om miljöhuset och köpt in en ny utemöbel.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20230523. Förutom stadgeenliga punkter redovisades styrelsens utredning om laddstolpar, som styrelsen fått i uppdrag att ta fram av föreningsstämman 2022. Föreningsstämman beslutade därefter att inte gå vidare med en investering i laddstolpar.

Ekonomi

Inför budget 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 5% för att möta kostnadsökningarna på grund av inflation och räntehöjningar. Under 2024 planeras endast mindre underhållsåtgärder.

Slutord

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

Linköping den 2 april 2024

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

