

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lektorn Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lektorn GA:1. Föreningens andel är 40,5 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Styrelsen

Oskar Andersson	Ordförande
Evelina Jäderström	Ledamot
Oscar Lindeborg	Ledamot
Nicklas Lille-Bror Nyberg	Ledamot
Marie Skallström	Ledamot
Erika Andersson	Suppleant
Rotha Daniel	Suppleant
Roweid Suliman	Suppleant
Danja Yasini	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

MN
MS
a
EJ
OL
P

Revisor

Bo Svensson

Ordinarie Extern

Sund Revision AB

Valberedning

Marcus Andriakenas
Linnea Lindstrand
Kristian Samuelsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lektorn 1	2020	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa insurance design.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

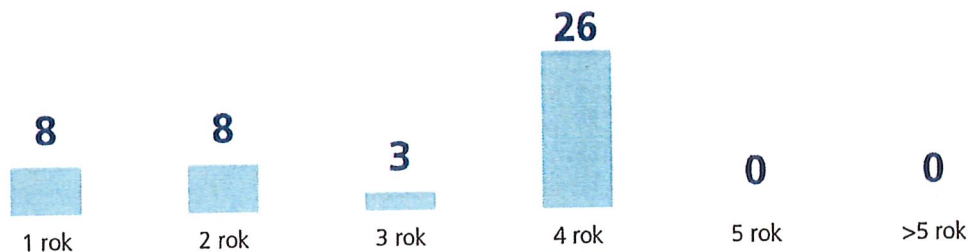
Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2088.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 552 m², varav 3 552 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Entré och trapphus, bättringsmålning	2026
Träpanel, takterrass, oljning	2026
Avloppsstammar högtrycksspolning	2026
Betonggolv garage, dammbindning	2026
OVK, FX-ventilation	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'NN', 'OC', 'MS', and a signature.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	A.S Underhåll
Fiber	Tele2
El	Vattenfall
Vatten o avlopp	SAVAB
Sophantering	Prezero
Passersystem	Aptus
Mätinsamling	Brunata
Entrémattor	CWS
Fastighetsjour VVS	Stadens ws och energiteknik AB
Service- och jouravtal hiss	Kone
Markskötsel	SMS AB
Drift passersystem	PM Larm
Snöskottning tak	VEO tak och fastighet AB
Snöskottning	VEO tak och fastighet AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 56 % kvinnor och 44 % män.

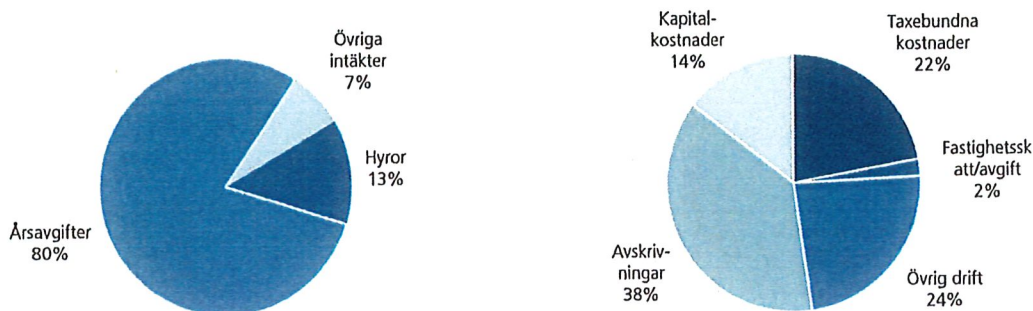
Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 277 922	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 159 377	820 069
Finansiella intäkter	81	144
Minskning kortfristiga fordringar	782	0
Medlemsinsatser	0	145 625 000
Ökning av långfristiga skulder	0	48 999 999
Ökning av kortfristiga skulder	126 640	909 867
	3 286 879	196 355 079
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 784 661	448 939
Finansiella kostnader	532 184	51 609
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	138 143 190
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 609
Minskning av långfristiga skulder	174 000	0
	2 490 845	138 645 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 073 956	1 277 922
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	796 034	1 277 922

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Handwritten initials: "KJ", "ET", "OC", "G", "MS"

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	708	174	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 746	13 795	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	98	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	33	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	15	0	0
Soliditet (%)	74	74	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-539	-26	0	0
Nettoomsättning (tkr)	3 159	819	0	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 552 m² bostäder.

NW
OC
MS
B
A

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	94 656 250	0	0	94 656 250
Upplåtelseavgifter	50 968 750	0	0	50 968 750
Fond för yttre underhåll	228 000	114 000	0	114 000
S:a bundet eget kapital	145 853 000	114 000	0	145 739 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-253 693	-114 000	-25 693	-114 000
Årets resultat	-538 820	-538 820	25 693	-25 693
S:a fritt eget kapital	-792 513	-652 820	0	-139 693
S:a eget kapital	145 060 487	-538 820	0	145 599 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-538 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-139 693
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 000
summa balanserat resultat	-792 513

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-792 513

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

NW
MS
OL
A
B
P

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 158 674	818 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	703	1 201
Summa rörelseintäkter		3 159 377	820 069
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 610 610	-392 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 343	-6 248
Personalkostnader	Not 6	-15 708	-50 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 381 432	-345 358
Summa rörelsekostnader		-3 166 093	-794 297
RÖRELSERESULTAT		-6 716	25 772
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 184	-51 609
Summa finansiella poster		-532 103	-51 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-538 820	-25 693
ÅRETS RESULTAT		-538 820	-25 693

NV ED
OL
K B
A

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	192 848 210	194 229 642
Summa materiella anläggningstillgångar	192 848 210	194 229 642
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	192 848 210	194 229 642
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	724	1 609
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 074 059	0
Summa kortfristiga fordringar	2 074 783	1 609
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	1 277 922
Summa kassa och bank	0	1 277 922
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 074 783	1 279 531
SUMMA TILLGÅNGAR	194 922 993	195 509 173

NM
MS
OL
A

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 625 000	145 625 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	228 000	114 000
Summa bundet eget kapital		145 853 000	145 739 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-253 693	-114 000
Årets resultat		-538 820	-25 693
Summa fritt eget kapital		-792 513	-139 693
SUMMA EGET KAPITAL		145 060 487	145 599 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	48 651 999	48 999 999
Summa långfristiga skulder		48 651 999	48 999 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	174 000	0
Leverantörsskulder		40 104	97 655
Skatteskulder		306 000	228 000
Övriga skulder		227 064	11 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	463 338	572 220
Summa kortfristiga skulder		1 210 507	909 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 922 993	195 509 173

NN EJ
As OL
S
Ab

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	2 516 399	618 263
Hyror garage	413 397	102 900
Bredbandsintäkter	118 800	79 719
Vattenintäkter moms	22 527	0
Varmvattenintäkter	74 278	23 984
Elintäkter	0	-5 996
Överlåtelse/pantsättning	13 283	0
Öresutjämning	-9	-1
	3 158 674	818 868

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Övriga intäkter	703	1 201
	703	1 201

NW
MS
OC
J

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 854	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 713	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	90 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 000
	Snöröjning/sandning	30 344	27 238
	Städning entreprenad	59 926	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 015	1 899
	Garage/parkering	4 173	2 000
	Serviceavtal	32 500	0
	Förbrukningsmateriel	29 275	0
	Störningsjour och larm	7 650	0
		330 450	43 137
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	2 996	0
	Lås	530	0
	Hiss	23 765	4 028
	Mark/gård/utemiljö	0	50 000
	Garage/parkering	2 255	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 750	0
		31 296	54 028
	Taxebundna kostnader		
	El	349 536	0
	Värme	117 036	0
	Vatten	176 701	0
	Sophämtning/renhållning	167 662	11 471
		810 935	11 471
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 516	28 997
	Samfällighetsavgift	196 269	0
	Kabel-TV	108 325	26 529
	Bredband	1 818	529
		359 928	56 055
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 000	228 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 610 610	392 691

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	11 701	1 195
	Inkassering avgift/hyra	0	1 545
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	0
	Föreningskostnader	4 968	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 562	0
	Förvaltningsarvode	89 606	0
	Förvaltningsarvoden övriga	4 000	0
	Administration	26 455	3 509
	Konsultarvode	1 213	0
	OBS konto	3 588	0
		158 343	6 248

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 046	11 954
	Löner	-38 046	38 046
	Sociala kostnader	15 708	0
		15 708	50 000

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 381 432	345 358
		1 381 432	345 358

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	194 575 000	0
	Nyanskaffningar	0	194 575 000
	Utgående anskaffningsvärde	194 575 000	194 575 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-345 358	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 381 432	-345 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 726 790	-345 358
	Planenligt restvärde vid årets slut	192 848 210	194 229 642
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	56 431 810	56 431 810
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	100 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	30 000 000
		137 000 000	57 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	137 000 000	57 000 000
		137 000 000	57 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	103	0
	Klientmedel hos SBC	2 073 956	0
		2 074 059	0

MN
OL
As
ks

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	114 000	0
	Reservering enligt stadgar	114 000	114 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	228 000	114 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Danskebank	1,400 %	16 275 333	16 333 333	Okänd
	Danskebank	0,850 %	16 275 333	16 333 333	Okänd
	Danskebank	1,050 %	16 275 333	16 333 333	Okänd
	Summa skulder till kreditinstitut		48 825 999	48 999 999	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-174 000	0	
			48 651 999	48 999 999	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 955 999 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	90 280 000	90 280 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Löner	0	38 046
	Arvoden	0	11 954
	Ränta	201 440	250 378
	Avgifter och hyror	260 975	271 842
	Övriga	923	0
		463 338	572 220

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

NN
B
ky
EJ
OS

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 4 / 8 2023



Oskar Andersson
Ordförande



Evelina Jäderström
Ledamot



Oscar Lindeborg
Ledamot

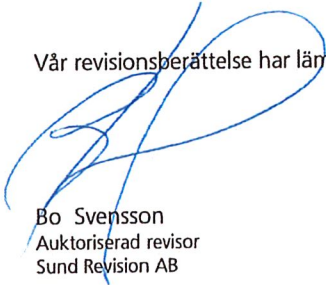


Nicklas Lille-Bror Nyberg
Ledamot



Marie Skallström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 8 2023



Bo Svensson
Auktoriserad revisor
Sund Revision AB