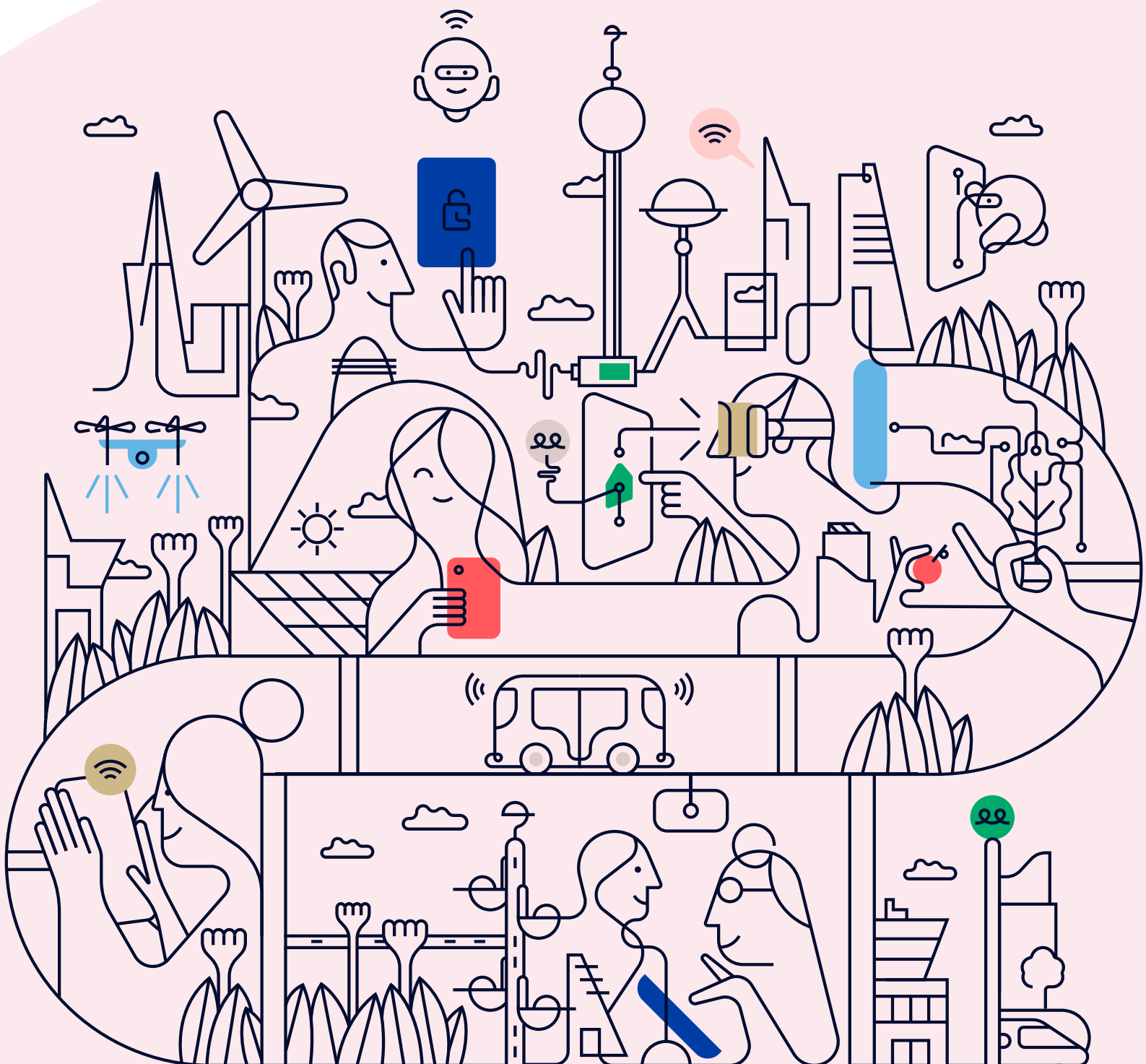




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lektorn Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lektorn 1	2020	Sundbyberg

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 552 kvm. Byggnadernas totalyta är 3552 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Andersson	Ordförande
Isa Micaela Abreu	Styrelseledamot
John Anders Johansson	Styrelseledamot
Yusuf Tüysüz	Styrelseledamot
Jamil Makdesi Elias	Suppleant

Valberedning

Linnea Lindstrand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Bo Svensson Auktoriserad revisor Sund Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Energideklaration

Planerade underhåll

● Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
El	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Källsortering	Prezero Recycling AB
Sophantering och vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Teknisk skötsel och trappstäd	As Underhåll AB
Trädgårdstjänst	Blue Harvest

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån, ca 16,1 Mkr, löpte ut 30 januari 2024. Nytt lån togs hos Danske bank. Räntan bands till 3,97% med en bindningstid på 1 år. Ytterligare en lånedel, 16,2 Mkr, löpte ut 30 december 2024. Nytt lån togs hos Danske bank. Räntan bands till 2,69% med en bindningstid på 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknades med Blue Harvest avseende trädgårdsskötsel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 340 850	3 245 651	3 158 674	818 868
Resultat efter fin. poster	-1 000 124	-668 721	-538 820	-25 693
Soliditet (%)	74	75	74	74
Yttre fond	602 000	342 000	228 000	114 000
Taxeringsvärde	137 000 000	137 000 000	137 000 000	57 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	766	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	83,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 642	13 694	13 746	13 795
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 642	13 694	13 746	13 795
Sparande per kvm totalyta, kr	-150	201	237	90
Elkostnad per kvm totalyta, kr	113	96	98	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	57	33	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	45	50	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	199	181	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,56	-	-
Räntekänslighet (%)	17,39	17,87	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 100 439 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	94 656 250	-	-	94 656 250
Upplåtelseavgifter	50 968 750	-	-	50 968 750
Fond, yttre underhåll	342 000	-	260 000	602 000
Balanserat resultat	-906 513	-668 721	-260 000	-1 835 234
Årets resultat	-668 721	668 721	-1 000 124	-1 000 124
Eget kapital	144 391 766	0	-1 000 124	143 391 642

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 575 234
Årets resultat	-1 000 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
Totalt	-2 835 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 835 358

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 340 850	3 245 651
Övriga rörelseintäkter	3	5 976	-664
Summa rörelseintäkter		3 346 826	3 244 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 608 193	-1 538 513
Övriga externa kostnader	8	-205 598	-163 118
Personalkostnader	9	-59 135	-59 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 397 298	-1 381 428
Summa rörelsekostnader		-3 270 224	-3 142 195
RÖRELSERESULTAT		76 602	102 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-64	298
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 076 662	-771 811
Summa finansiella poster		-1 076 726	-771 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 000 124	-668 721
ÅRETS RESULTAT		-1 000 124	-668 721

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	190 085 354	191 466 782
Maskiner och inventarier	12	174 523	0
Summa materiella anläggningstillgångar		190 259 877	191 466 782
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		190 259 877	191 466 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		102 189	35 752
Övriga fordringar	13	1 376 232	1 182 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 634	0
Summa kortfristiga fordringar		1 560 055	1 218 096
Kassa och bank			
Kassa och bank		853 074	915 972
Summa kassa och bank		853 074	915 972
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 413 129	2 134 068
SUMMA TILLGÅNGAR		192 673 006	193 600 850

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 625 000	145 625 000
Fond för yttre underhåll		602 000	342 000
Summa bundet eget kapital		146 227 000	145 967 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 835 234	-906 513
Årets resultat		-1 000 124	-668 721
Summa fritt eget kapital		-2 835 358	-1 575 234
SUMMA EGET KAPITAL		143 391 642	144 391 766
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	48 341 399	32 318 666
Summa långfristiga skulder		48 341 399	32 318 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	116 000	16 323 033
Leverantörsskulder		395 375	165 516
Skatteskulder		63 243	78 000
Övriga kortfristiga skulder		0	54 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	365 347	269 384
Summa kortfristiga skulder		939 965	16 890 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 673 006	193 600 850

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	76 602	102 792
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 397 298	1 381 428
	1 473 900	1 484 220
Erhållen ränta	-64	298
Erlagd ränta	-1 078 338	-967 938
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	395 498	516 580
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-154 612	-40 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	258 256	-272 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	499 142	202 957
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-190 393	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190 393	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-184 300	-184 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-184 300	-184 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	124 449	18 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 092 613	2 073 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 217 062	2 092 613

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lektorn Sundbyberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 566 728	2 516 388
Hysesintäkter garage	442 300	420 400
Bredband	118 800	118 800
Varmvatten, moms	124 881	86 634
Påminnelseavgift	360	300
Pantsättningsavgift	10 743	7 350
Överlåtelseavgift	9 911	7 878
Administrativ avgift	196	0
Vidarefakturerade kostnader	0	87 900
Vidarefakturerade kostnader, moms	66 935	0
Öres- och kronutjämning	-4	1
Summa	3 340 850	3 245 651

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	5 976	-664
Summa	5 976	-664

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	74 443	71 774
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	624
Fastighetsskötsel gård enl avtal	58 554	90 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 863	0
Larm och bevakning	0	18 778
Städning enligt avtal	68 497	62 186
Städning utöver avtal	0	5 625
Hissbesiktning	5 384	0
Brandskydd	4 624	0
Bevakning	2 480	0
Sophantering	0	79 893
Garage/parkering	2 463	6 300
Snöröjning/sandning	128 202	85 509
Serviceavtal	36 059	56 143
Mattvätt/Hyrmattor	11 430	10 347
Förbrukningsmaterial	3 493	8 993
Summa	403 492	496 172

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 375	0
Trapphus/port/entr	12 283	3 738
Sophantering/återvinning	24 027	0
Dörrar och lås/porttele	10 054	3 519
Värmeanläggning/undercentral	4 536	0
Ventilation	13 870	25 126
Elinstallationer	0	3 153
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 606	0
Hissar	7 846	0
Garage/parkering	23 080	8 599
Summa	110 677	44 135

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	402 273	342 335
Uppvärmning	254 104	203 802
Vatten	152 379	159 735
Sophämtning/renhållning	146 291	124 357
Summa	955 047	830 230

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 056	56 126
Kabel-TV	15 420	23 266
Bredband	69 638	88 584
Fastighetsskatt	31 622	0
Korr. fastighetsskatt	-14 758	0
Summa	138 978	167 976

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	0
Tele- och datakommunikation	8 927	6 232
Inkassokostnader	983	180
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	16 250
Styrelseomkostnader	2 540	0
Fritids och trivselkostnader	836	1 955
Föreningskostnader	3 967	4 996
Förvaltningsarvode enl avtal	75 751	72 743
Överlåtelsekostnad	18 054	12 866
Pantsättningskostnad	30 620	13 396
Administration	34 132	16 709
Konsultkostnader	30 400	0
Övriga externa kostnader	-21 319	21 319
OBS-konto	0	-3 588
Summa	205 598	163 118

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	44 999	45 000
Arbetsgivaravgifter	14 136	14 136
Summa	59 135	59 136

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 075 447	760 103
Dröjsmålsränta	44	812
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 171	9 957
Övriga räntekostnader	0	939
Summa	1 076 662	771 811

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 575 000	194 575 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 575 000	194 575 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 108 218	-1 726 790
Årets avskrivning	-1 381 428	-1 381 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 489 646	-3 108 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	190 085 354	191 466 782
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 431 810</i>	<i>56 431 810</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
Summa	137 000 000	137 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	190 393	0
Utgående anskaffningsvärde	190 393	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-15 870	0
Utgående avskrivning	-15 870	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	174 523	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 244	5 703
Transaktionskonto	1 363 988	1 176 641
Summa	1 376 232	1 182 344

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 543	0
Förutbet försäkr premier	18 530	0
Förutbet kabel-TV	4 361	0
Förutbet bredband	25 758	0
Upplupna intäkter	24 442	0
Summa	81 634	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2026-12-30	1,40 %	16 159 333	16 217 333
Danske Bank	2027-12-30	2,69 %	16 159 333	16 217 333
Danske Bank	2026-02-02	2,65 %	16 138 733	16 207 033
Summa			48 457 399	48 641 699
Varav kortfristig del			116 000	16 323 033

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 535 899 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	803	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	19 073	0
Uppl kostnad Städning entrepr	5 269	0
Uppl kostn el	40 903	0
Uppl kostnad Värme	31 418	0
Uppl kostn räntor	3 638	5 314
Uppl kostnad Sophämtning	2 549	0
Förutbet hyror/avgifter	261 694	264 070
Summa	365 347	269 384

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	90 280 000	90 280 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Isa Micaela Abreu
Styrelseledamot

John Anders Johansson
Styrelseledamot

Oskar Andersson
Ordförande

Yusuf Tüysüz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sund Revison AB
Bo Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 09:30

DOCUMENT ID:

B1zAYCinygx

ENVELOPE ID:

rkaY0ohkge-B1zAYCinygx

DOCUMENT NAME:

Brf Lektorn Sundbyberg, 769633-8255 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK OSKAR ANDERSSON oskaran86@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 10:52 28.04.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 185.5.20.26
2. Isa Micaela Abreu Caesar isamicaelaabreu@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 11:04 28.04.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.57.138
3. YUSUF TÜYSÜZ yusuf.tuysuz@sinfra.se	Signed Authenticated	28.04.2025 11:49 28.04.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.216.173
4. John Anders Johansson johansson@verdion.com	Signed Authenticated	07.05.2025 19:35 07.05.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.62
5. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	08.05.2025 10:00 08.05.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 185.55.11.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lektorn Sundbyberg

Org.nr 769633-8255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lektorn Sundbyberg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisorssed 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 mina 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 de 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. De 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

Mina 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, förfalskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten 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 jag 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2025-

Bo Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 09:30

DOCUMENT ID:

ByeAKRih1lx

ENVELOPE ID:

S1eaKAsnkex-ByeAKRih1lx

DOCUMENT NAME:

Lektorn .pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	 Signed	08.05.2025 09:56	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	08.05.2025 09:56	Low	IP: 185.55.11.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed