



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lektorn Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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 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.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lektorn 1	2020	Sundbyberg

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 552 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Andersson	Ordförande
Soner Kayhan	Suppleant
Selcuk Subasi	Styrelseledamot
Yusuf Tüysüz	Styrelseledamot

Valberedning

Antonia-Linnea Trovoada Lindstrand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Bo Svensson Auktoriserad revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Energideklaration

2024 ● Byte skifferplattor

Planerade underhåll

2022-2071 ● 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

Övrig verksamhetsinformation

Undermätare installerades i de nyare laddboxarna. Samtidigt ändrades debiteringsmodellen för använd el vid dessa laddplatser. Från en schablonbaserad modell till en där kostnaden är kopplad till faktisk elanvändning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 3% från 1 februari. Två av föreningens tre lån omförhandlades. Det ena lånet bands till 2,65% ränta på ett år, från 2025-02-01 till 2026-02-02. Det andra lånet bands till 2,69% ränta på 3 år, från 2025-01-01 till 2027-12-30. Bägge lånen genom Danske bank.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Vält för debitering av el för laddplatser

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 347 112	3 340 850	3 245 651	3 158 674
Resultat efter fin. poster	-1 709 641	-1 000 124	-668 721	-538 820
Soliditet (%)	74	74	75	74
Yttre fond	833 000	602 000	342 000	228 000
Taxeringsvärde	136 000 000	137 000 000	137 000 000	137 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	784	766	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	83,2	83,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 590	13 642	13 694	13 746
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 590	13 642	13 694	13 746
Sparande / kvm totalyta, kr	78	-150	201	237
Elkostnad / kvm totalyta, kr	123	113	96	98
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63	72	57	33
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	43	45	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	228	199	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	2,22	1,56	-
Räntekänslighet (%)	16,69	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 130 119 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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror uteslutande på planmässiga avskrivningar. Dessa är en redovisningsteknisk kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde eller likviditet.

Föreningens löpande verksamhet genererar ett tillräckligt kassaflöde för att täcka driftkostnader, räntor och planerat underhåll. Styrelsen bedömer därför att föreningen har god förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden utan behov av särskilda åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	94 656 250	-	-	94 656 250
Upplåtelseavgifter	50 968 750	-	-	50 968 750
Fond, yttre underhåll	602 000	-	231 000	833 000
Balanserat resultat	-1 835 234	-1 000 124	-231 000	-3 066 358
Årets resultat	-1 000 124	1 000 124	-1 709 641	-1 709 641
Eget kapital	143 391 642	0	-1 709 641	141 682 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 835 358
Årets resultat	-1 709 641
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 000
Totalt	-4 775 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 775 999

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 347 111	3 340 850
Övriga rörelseintäkter	3	-2 211	5 976
Summa rörelseintäkter		3 344 900	3 346 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 642 215	-1 608 193
Övriga externa kostnader	8	-255 649	-205 598
Personalkostnader	9	-106 515	-59 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 987 020	-1 397 298
Summa rörelsekostnader		-3 991 399	-3 270 224
RÖRELSERESULTAT		-646 499	76 602
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		473	-64
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 063 615	-1 076 662
Summa finansiella poster		-1 063 142	-1 076 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 709 641	-1 000 124
ÅRETS RESULTAT		-1 709 641	-1 000 124

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	188 117 378	190 085 354
Maskiner och inventarier	12	155 479	174 523
Summa materiella anläggningstillgångar		188 272 857	190 259 877
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		188 272 857	190 259 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 193	102 189
Övriga fordringar	13	1 214 160	1 376 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88 965	81 634
Summa kortfristiga fordringar		1 335 318	1 560 055
Kassa och bank			
Kassa och bank		834 371	853 074
Summa kassa och bank		834 371	853 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 169 688	2 413 129
SUMMA TILLGÅNGAR		190 442 545	192 673 006

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 625 000	145 625 000
Fond för yttre underhåll		833 000	602 000
Summa bundet eget kapital		146 458 000	146 227 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 066 358	-1 835 234
Årets resultat		-1 709 641	-1 000 124
Summa ansamlad förlust		-4 775 999	-2 835 358
SUMMA EGET KAPITAL		141 682 001	143 391 642
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 043 333	48 341 399
Summa långfristiga skulder		16 043 333	48 341 399
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 229 766	116 000
Leverantörsskulder		63 619	395 375
Skatteskulder		31 622	63 243
Övriga kortfristiga skulder		26	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	392 178	365 347
Summa kortfristiga skulder		32 717 211	939 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 442 545	192 673 006

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-646 499	76 602
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 987 020	1 397 298
	1 340 521	1 473 900
Erhållen ränta	473	-64
Erlagd ränta	-1 064 262	-1 078 338
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 732	395 498
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 529	-154 612
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-335 873	258 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 612	499 142
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-190 393
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-190 393
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-184 300	-184 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-184 300	-184 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-198 912	124 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 217 062	2 092 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 018 150	2 217 062

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lektorn Sundbyberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,72 %
Fasader	2,69 %
Balkonger	1,73 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,10 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,61 %
Ventilation	8,80 %
El	2,10 %
Hissar	3,72 %
Laddstolpar	10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 643 768	2 566 728
Hysesintäkter garage	454 325	442 300
Bredband	118 800	118 800
Varmvatten, moms	105 677	124 881
Påminnelseavgift	180	360
Pantsättningsavgift	7 629	10 743
Överlåtelseavgift	10 179	9 911
Administrativ avgift	0	196
Andrahandsuthyrning	5 370	0
Vidarefakturerade kostnader	1 185	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	66 935
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Summa	3 347 111	3 340 850

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	-2 211	0
Övriga intäkter	0	5 976
Summa	-2 211	5 976

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	70 959	74 443
Fastighetsskötsel gård enl avtal	74 701	58 554
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 080	7 863
Städning enligt avtal	63 226	68 497
Städning utöver avtal	6 625	0
Besiktningar	3 500	0
Hissbesiktning	4 825	5 384
Brandskydd	0	4 624
Bevakning	2 236	2 480
Gemensamma utrymmen	5 065	0
Sophantering	8 409	0
Garage/parkering	2 028	2 463
Snöröjning/sandning	53 632	128 202
Serviceavtal	57 097	36 059
Mattvätt/Hyrmattor	10 964	11 430
Förbrukningsmaterial	7 503	3 493
Summa	373 849	403 492

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 856	12 375
Trapphus/port/entr	0	12 283
Sophantering/återvinning	0	24 027
Dörrar och lås/porttele	8 996	10 054
Värmeanläggning/undercentral	4 914	4 536
Ventilation	25 810	13 870
Elinstallationer	5 000	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 606
Hissar	0	7 846
Garage/parkering	3 276	23 080
Skador/klotter/skadegörelse	16 981	0
Summa	67 833	110 677

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	436 983	402 273
Uppvärmning	224 194	254 104
Vatten	199 059	152 379
Sophämtning/renhållning	162 340	146 291
Summa	1 022 576	955 047

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 482	37 056
Kabel-TV	43 165	15 420
Bredband	77 311	69 638
Fastighetsskatt	0	31 622
Korr. fastighetsskatt	0	-14 758
Summa	177 958	138 978

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 689	2 582
Tele- och datakommunikation	4 160	8 927
Juridiska åtgärder	64 533	0
Inkassokostnader	515	983
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	18 125
Styrelseomkostnader	4 982	2 540
Fritids och trivselkostnader	2 974	836
Föreningskostnader	1 488	3 967
Förvaltningsarvode enl avtal	83 842	75 751
Överlåtelsekostnad	10 291	18 054
Pantsättningskostnad	10 585	30 620
Administration	13 604	34 132
Konsultkostnader	36 863	30 400
Övriga externa kostnader	0	-21 319
Summa	255 649	205 598

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	81 050	44 999
Arbetsgivaravgifter	25 465	14 136
Summa	106 515	59 135

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 062 333	1 075 447
Dröjsmålsränta	207	44
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 075	1 171
Summa	1 063 615	1 076 662

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 575 000	194 575 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 575 000	194 575 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 489 646	-3 108 218
Årets avskrivning	-1 967 976	-1 381 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 457 622	-4 489 646
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	188 117 378	190 085 354
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 431 810</i>	<i>56 431 810</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	37 000 000
Summa	136 000 000	137 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 393	0
Årets inköp	0	190 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 393	190 393
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 870	0
Årets avskrivning	-19 044	-15 870
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 914	-15 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 479	174 523

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 380	12 244
Transaktionskonto	234 548	1 363 988
Borgo räntekonto	949 232	0
Summa	1 214 160	1 376 232

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 682	8 543
Förutbet försäkr premier	19 470	18 530
Förutbet kabel-TV	4 431	4 361
Förutbet bredband	26 087	25 758
Upplupna intäkter	26 295	24 442
Summa	88 965	81 634

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-12-30	1,40 %	16 101 333	16 159 333
Danske Bank	2027-12-30	2,69 %	16 101 333	16 159 333
Danske Bank	2026-02-02	2,65 %	16 070 433	16 138 733
Summa			48 273 099	48 457 399
Varav kortfristig del			32 229 766	116 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 351 599 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	409	803
Uppl kostnad Fastskött entrepr	5 913	19 073
Uppl kostnad Städning entrepr	5 269	5 269
Uppl kostn el	39 193	40 903
Uppl kostnad Värme	28 853	31 418
Uppl kostn räntor	2 991	3 638
Uppl kostnad Sophämtning	4 796	2 549
Uppl kostnad arvoden	29 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 300	0
Förutbet hyror/avgifter	265 854	261 694
Summa	392 178	365 347

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 280 000	90 280 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Sundbyberg

Oskar Andersson
Ordförande

Selcuk Subasi
Styrelseledamot

Yusuf Tüysüz
Styrelseledamot

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

BoRevision AB
Bo Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 10:02

DOCUMENT ID:

HkljYyR6-l

ENVELOPE ID:

H1eJjFJRpWI-HkljYyR6-l

DOCUMENT NAME:

Brf Lektorn Sundbyberg, 769633-8255 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

129468f71b45b6bcbfda88ce82fa2f69e89309103c28502
e41d00209c513b9190aa971d0efccd261a54c0fc818f49
61a1d6a2f7c66d14adfeac0cdfd00b4a2e8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK OSKAR ANDERSSON oskaran86@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:44 12.05.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 176.69.189.205
2. SELCUK SUBASI selcuk.subasi@outlook.co m	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:09 12.05.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 31.13.115.114
3. Yusuf Dersim Tüysüz Yustuy@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:36 12.05.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 173.252.82.29
4. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffars byra.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:19 13.05.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 7669633-8255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lektorn Sundbyberg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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, 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 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 2025 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 dag för elektronisk signering

Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 10:02

DOCUMENT ID:

S1JoFkAa-e

ENVELOPE ID:

Sk1oY1AT-e-S1JoFkAa-e

DOCUMENT NAME:

Lektorn.pdf

3 pages

SHA-512:

95195ae06719a7749d2177def626f52b20a1aaa14e74b9
5b21d6e74a811d54eec5d51f732623b9aedd6a62a7ef64
1bbef7e2be2b6bf567ce7eba28feae84a28f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	13.05.2026 10:21	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffars byra.se	Authenticated	13.05.2026 10:20	Low	IP: 84.19.145.194

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

Attachments

No attachments 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

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