



Årsredovisning 2023



Brf Föreläsningen nr 2

Org nr 702000-6958

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Föreläsningen nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten Föreläsningen 2 med 14 bostadslägenheter som alla upplåts med bostadsrätt ägs och förvaltas av Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 2. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2039-10-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år, nuvarande avgäldsperioden går ut och omförhandlas den 2029-10-01

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Taxeringsvärdet för år 2023 uppgår till 20.000.000 kr varav 12 200 000 kr utgörs av byggnad och 7 800 000 kr utgörs av mark. Byggnadsytan är 649 kvm och bostadsrättsytan är 617 kvm.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning fond för yttre underhåll är 60 000 kr för 2023.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastum har utfört den löpande redovisningen samt upprättat årsredovisning för föreningen.

Styrelsen har under 2023 fortsatt sitt arbete med att ta fram en struktur för styrande dokument inom föreningen.

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma haft följande sammansättning:

Hans Hedberg	Ledamot,
Greta Gipper	Ledamot
Luis Filipe Rocha	Ledamot
Andrea Forssell	Suppleant, tjänstgörande

Under året har 3 styrelsemöten hållits.

Ordinarie revisor har varit. Carina Toresson, Revisorsuppleant har varit, Camilla Lindstaf

Föreningen har sitt säte i Johanneshov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har vi hyrt in en container för att medlemmar skall kunna slänga skräp och vi har städat ur ett gammalt torkrum för att bereda inför bättre förvaring av medlemmarnas cyklar.

Under 2023 har styrelsen beställt och fått monterat ny belysning i trapporna och utebelysning vid huvudingångarna.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 19 medlemmar.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	486	439	441	439
Resultat efter fin. poster (tkr)	-86	-167	-41	-151
Soliditet (%)	95	95	91	91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	711	711	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-25	83	47	131
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	282	64	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	100	0

Byggnadsytan uppgår till 617 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Tidigare år har avskrivningar inte täckts av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	529	1 465	643	-656	-167	1 814
Disposition av föregående års resultat:			-87	-80	167	0
Årets resultat					-86	-86
Belopp vid årets utgång	529	1 465	556	-736	-86	1 728

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-736 005
årets förlust	-85 605
	-821 610

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	60 000
i ny räkning överföres	-881 610
	-821 610

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	485 795	438 926
Övriga rörelseintäkter		3 171	555
Summa rörelseintäkter		488 966	439 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-432 325	-471 900
Övriga externa kostnader	4	-77 903	-64 243
Avskrivningar		-69 895	-69 895
Summa rörelsekostnader		-580 123	-606 038
Rörelseresultat		-91 157	-166 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 552	47
Resultat efter finansiella poster		-85 605	-166 510
Årets resultat		-85 605	-166 510

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	923 986	993 881
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		923 986	993 881
Summa anläggningstillgångar		923 986	993 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 382	7 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 715	37 820
Summa kortfristiga fordringar		63 097	45 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		837 136	877 019
Summa omsättningstillgångar		900 233	922 768
SUMMA TILLGÅNGAR		1 824 219	1 916 649

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 993 700

1 993 700

Fond för yttre underhåll

555 961

642 961

Summa bundet eget kapital

2 549 661

2 636 661

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-736 005

-656 495

Årets resultat

-85 605

-166 510

Summa fritt eget kapital

-821 610

-823 005

Summa eget kapital

1 728 051

1 813 656

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

22 852

Skatteskulder

0

-26 452

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

96 168

106 593

Summa kortfristiga skulder

96 168

102 993

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 824 219

1 916 649

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-85 604	-166 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	69 895	69 895
Förändring skatteskuld/fordran	980	840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-14 729	-95 775

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	8 124	43 053
Förändring av kortfristiga skulder	-33 276	-37 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 881	-90 687

Årets kassaflöde

-39 881 **-90 687**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	877 018	967 705
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	837 137	877 018

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och ombyggnad (67 år)	1,49%
Fastighetsförbättringar (20-50 år)	2-5%
Inventarier, verktyg och installationer (10 år)	10%

Not 2 Nettoomsättning

i årsavgifterna ingår kabel-TV.

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	485 795	438 926
	485 795	438 926

Not 3 Driftkostander

	2023	2022
Fastighetsel	20 616	18 886
Fjärrvärme	143 276	128 694
Vatten- och avlopp	27 466	26 519
Sophämtning, sopsug, grovsopor	19 911	8 736
Fastighetsförsäkring	33 264	28 132
Kabel-tv	4 694	3 157
Städning grundavtal	21 330	20 524
Tomträttsavgälder	91 375	82 750
Reparationer	38 394	2 066
Förbrukningsinventarier	28 487	1 188
Övriga serviceavtal	3 513	3 704
Underhåll	0	147 544
	432 326	471 900

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	20 940	18 920
Revisionsarvode (extern)	16 875	14 625
Kontors- och telkostnader	300	1 858
Bankkostnader	4 578	1 488
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	4 240	4 180
Övriga förvaltningskostnader	0	800
Teknisk förvaltning	3 319	1 106
Övriga kostnader	180	5 652
Kommunal fastighetsavgift	22 246	21 266
Upprättande av underhållsplan	4 425	0
Avgifter Bolagsverket	800	0
	77 903	69 895

Not 5 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 701 174	2 701 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 701 174	2 701 174
Ingående avskrivningar	-1 707 293	-1 637 398
Årets avskrivningar	-69 895	-69 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 777 188	-1 707 293
Utgående redovisat värde	923 986	993 881
Taxeringsvärden byggnader	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	12 200 000
	20 000 000	20 000 000
Bokfört värde byggnader	923 986	993 881
Bokfört värde mark	0	0
	923 986	993 881

Fastigheten innehas med tomträtt vilket innebär att föreningen inte äger marken utan hyr den.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 954	174 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 954	174 954
Ingående avskrivningar	-174 954	-174 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 954	-174 954
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	2 350	0
Fjärrvärme	21 733	19 642
Städning	1 790	0
Ekonomisk förvaltning Q3 och Q4	10 470	0
Vatten och avlopp	0	5 996
Skuld till/försk fr hg/kunder	49 826	70 955
Ber arvode för revision extern	10 000	10 000
	96 169	106 593

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 759 300	1 759 300
	1 759 300	1 759 300

Stockholm

Greta Gipper

Hans Hedberg

Luis Filipe Rocha

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Föreläsningen_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-24 16:53:27

Dokumentet är undertecknat av:

 Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor	2024-06-24 16:53:27
 HANS HEDBERG (19871115XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-20 09:04:05
 GRETA GIPPER (19960213XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-22 20:05:00
 L F FRÓIS VEIGA DOS SANTOS ROCHA (19770301XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-24 12:41:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Föreläsningen_2.pdf (602227 byte)

9CB0D8A1A682C4B5E2023E6E9DA92FABF053BFA95C132011D43E8EF871FC299417C84FB17E4F51744504
343103DD424439C5809F004F3BCE9524AF5DCA3BA80A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Föreläsningen nr 2, org.nr 702000-6958.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Föreläsningen nr 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Föreläsningen nr 2 för räkenskapsåret 2023 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-24 16:54:14

Dokumentet är undertecknat av:



Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor

2024-06-24 16:54:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (176517 byte)

A5DF9604C080C719CA2B1444E4AA50DC43B2113EB665FC3DD64E3DB9264FDFBD5D5D0FA66DA496F9C665
B53193A9F699255303B96104FA99EB3E91AC7F237411

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support