

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Lasarus
716417-6542

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lasarus, 716417-6542, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar och försäkrad mot skadedjur i Anticimex. En kollektiv olycksfallsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är taxerad till: 41 938 000 kr
Fastighetsskatt för 2024: 214 015 kr

Fastigheten Större Lasarus består av 27 lägenheter. En byggnad med två lägenheter är byggd 1909 och fyra lägenheter finns i en byggnad från 1925. Övriga 21 lägenheter är byggda som radhus och är från 1982. Samtliga lägenheter är bostadsrätter. Under verksamhetsåret har fem överlåtelser ägt rum.

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten. Styrelsen har haft följande ordinarie ledamöter: Margareta Engstrand, Alexandra Nordbrandt, Romané Gómez och Michael Sandkvist samt två suppleanter, Tommy Burvall och Ramon Briceno.

Enklare fastighetsskötsel och underhåll har föreningens medlemmar skött själva. Två gemensamma städdagar förlagda till vår och höst har genomförts.

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Grannsamverkan.

Under 2024 har bland annat följande förbättringar och åtgärder genomförts:

- Fönsterrenovering på Skepparegatan 1.
- Digital bokning av tvättstugan har införts.
- Fjärravlästa vattenmätare har satts in i husen på Skepparegatan och för övrigas hus huvudmätare. De fasta avgifterna för vatten och avlopp betalas nu gemensamt av föreningen istället för som förut av var och en.
- Tyvärr har en del skador kostat både pengar och energi. Fyra varmvattenberedare har spruckit och bytts ut och ett sprucket avloppsrör på Skepparegatan 1 orsakade en omfattande vattenskada.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som revideras i september varje år.

Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändras	Skuldbelopp
Swedbank Hypotek AB	1,930%	2026-09-25	697 511
Roslagens Sparbank	2,463%	2025-05-15	3 725 000
Roslagens Sparbank	3,57%	2025-03-30	3 325 000
Roslagens Sparbank	4,740%	2026-11-15	4 000 000
			11 747 511

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	2 048 253	1 991 191	1 762 807	1 650 065
Resultat efter finansiella poster	-217 895	127 746	-206 151	15 308
Soliditet %	9	10	9	11
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	783	763	-	-
Skuldsättning per kvm	4 515	4 669,8	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	4 515	4 669,8	-	-
Sparande per kvm	136	244,3	-	-
Räntekänslighet	5,8	6,1	-	-
Energikostnad per kvm	170,6	120,4	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	99,5	98,9	-	-

Definitioner: se not

Nyckeltalen är beräknade på bostadsrättsarean 2 602 kvm.

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	552 800	455 346	367 481
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Fond för yttre underhåll, avsättning		123 500	-123 500
Årets resultat			-217 895
Vid årets slut	552 800	578 846	26 086

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 26 086, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Fond för yttre underhåll, avsättning	125 814
Balanseras i ny räkning	-99 728
Summa	26 086

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 048 253	1 991 191
Övriga rörelseintäkter	3	-	16 787
		<u>2 048 253</u>	<u>2 007 978</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-1 191 985	-995 611
Övriga externa kostnader	5	-96 940	-80 199
Personalkostnader	6	-93 616	-75 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-445 068	-442 917
Rörelseresultat		<u>220 644</u>	<u>413 825</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 055	3 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-444 594	-289 892
Resultat efter finansiella poster		<u>-217 895</u>	<u>127 746</u>
Resultat före skatt		<u>-217 895</u>	<u>127 746</u>
Årets resultat		<u>-217 895</u>	<u>127 746</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 903 866	12 254 414
Inventarier, verktyg och installationer	9	913 705	1 008 225
		<u>12 817 571</u>	<u>13 262 639</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 819 571</u>	<u>13 264 639</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 620	9 713
Övriga fordringar		7 314	72
		<u>10 934</u>	<u>9 785</u>
<i>Kassa och bank</i>		399 297	557 515
Summa omsättningstillgångar		<u>410 231</u>	<u>567 300</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 229 802</u>	<u>13 831 939</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		552 800	552 800
Fond för yttre underhåll		578 846	455 346
		<u>1 131 646</u>	<u>1 008 146</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		243 981	239 735
Årets resultat		-217 895	127 746
		<u>26 086</u>	<u>367 481</u>
Summa eget kapital		<u>1 157 732</u>	<u>1 375 627</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 718 979	8 422 511
		<u>7 718 979</u>	<u>8 422 511</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 028 532	3 728 332
Leverantörsskulder		92 405	72 036
Skatteskulder		30 165	23 698
Övriga kortfristiga skulder		31 711	32 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 278	177 569
		<u>4 353 091</u>	<u>4 033 801</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 229 802</u>	<u>13 831 939</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-217 895	127 746
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		445 068	442 917
		227 173	570 663
Betald inkomstskatt		6 467	7 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		233 640	578 219
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 149	77 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		12 623	16 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		245 114	671 769
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-168 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-168 625
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-403 332	-403 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-403 332	-403 332
Årets kassaflöde		-158 218	99 812
Likvida medel vid årets början		557 515	457 703
Likvida medel vid årets slut		399 297	557 515

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-100
Markanläggningar	20
Elpannor	15
Ventilation	20-25

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS mm 30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt mm 35 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 845 812	1 809 620
Eldebitering	72 517	129 485
Vattendebitering	119 772	47 337
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	10 124	4 762
Öresutjämning	28	-13
Summa	2 048 253	1 991 191

I årsavgiften ingår ett utbud av tv-kanaler från Tele2. Kostnaden för vattenförbrukning debiteras respektive lägenhet. För lägenheterna på Skepparegatan 1 och Skepparegatan 9 debiteras även elkostnaden.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd		16 787
Summa		16 787

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	14 065	12 908
El vidaredebiteras	72 522	129 494
El tvättstuga	58 645	75 708
Vatten och avlopp	298 748	95 169
Städning och renhållning	90 803	97 650
Snöröjning	15 840	23 513
Reparation och underhåll av fastighet	283 521	177 033
Övriga fastighetskostnader	16 566	17 777
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	214 015	207 255
Fastighetsförsäkring	97 362	115 977
Kabel-TV	29 898	43 127
Summa	1 191 985	995 611

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäkring	3 383	3 383
Revisionsarvode	8 969	1 500
Ekonomisk förvaltning	69 646	61 813
Övriga externa kostnader	14 942	13 503
Summa	96 940	80 199

Not 6 Anställda och personalkostnader**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	15 999	
Styrelsearvoden	58 400	61 800
Sociala kostnader	19 217	13 626
Summa	93 616	75 426

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	444 594	289 892
Summa	444 594	289 892

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 198 904	17 030 279
-Nyanskaffningar		168 625
Vid årets slut	17 198 904	17 198 904
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 944 490	-4 597 468
-Årets avskrivning	-350 548	-347 022
Vid årets slut	-5 295 038	-4 944 490
Redovisat värde vid årets slut	11 903 866	12 254 414
Varav mark	796 800	796 800

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 113 027	2 166 027
-Avyttringar och utrangeringar		-53 000
	2 113 027	2 113 027
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 104 802	-1 061 907
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		53 000
-Årets avskrivning	-94 520	-95 895
	-1 199 322	-1 104 802
Redovisat värde vid årets slut	913 705	1 008 225

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	7 718 979	8 422 511
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-

Lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 744 000	13 744 000
	13 744 000	13 744 000

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner*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

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Underskrifter

Norrtälje

Margareta Engstrand Styrelseordförande	2025-	Alexandra Nordbrandt	2025-
---	-------	----------------------	-------

Romané Gomez	2025-	Michael Sandkvist	2025-
--------------	-------	-------------------	-------

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Magnus Eriksson

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2024 - Brf Lasarus.pdf
Checksumma: 1c164b1fc93488ffd875d7e4afc24ade83c2e6f2d6c53635a089bb21f5f91d9d
Skickad: 2025-04-07 kl 09:04

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ALEXANDRA NORDBRANDT
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-07 kl 09:08



Digitalt signerad av: MARGARETA ENGSTRAND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-07 kl 09:13



Digitalt signerad av: STIG KARL MICHAEL
SANDKVIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-07 kl 11:31



Digitalt signerad av: ROMANÉ DE LAS NIEVES
GOMEZ SANDOVAL
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-08 kl 10:26



Digitalt signerad av: MAGNUS ERIKSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-08 kl 10:30

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>