

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lasarus

716417-6542

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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: 41 163 000 kr
Fastighetsskatt för 2023: 207 255 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 två överlåtelse ägt rum.

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten. Styrelsen bestod fram till årsmötet i maj av fyra ledamöter: Margareta Engstrand, Ebbe Casselborg, Alexandra Nordbrandt och Alexander Skiöldsparr samt två suppleanter, Tommy Burvall och Ramon Briceno. Därefter bestod styrelsen av Margareta Engstrand, Alexandra Nordbrandt, Romané Gómez och Michael Sandkvist samt två suppleanter, Tommy Burvall och Ramon Briceno.

Enklare fastighetsskötsel och underhåll sköter föreningens medlemmar själva. Tre gemensamma städdagar förlagda till vår, sommar och höst har genomförts.

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Grannsamverkan.

Under 2023 har bland annat följande förbättringar och åtgärder genomförts:

- Rensning av ventilationskanaler.
- Fönster/dörr-renovering/målning i de åtta radhusen på Bergsgatan.
- Installation av en luftvattenpump på Skepparegatan 9.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som revideras i september varje år.

Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändras</i>	<i>Skuldbelopp</i>
Swedbank Hypotek AB	1,930%	2026-09-25	800 843
Roslagens Sparbank	2,463%	2025-05-15	3 825 000
Roslagens Sparbank	1,750%	2024-03-15	3 525 000
Roslagens Sparbank	4,740%	2026-11-15	4 000 000

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 991 191	1 762 807	1 650 065	1 578 695
Resultat efter finansiella poster	127 746	-206 151	15 308	-88 177
Soliditet %	10	9	11	11
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	763	-	-	-
Skuldsättning per kvm	4 670	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	4 670	-	-	-
Sparande per kvm	244,3	-	-	-
Räntekänslighet	6,1	-	-	-
Energikostnad per kvm	120,4	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	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 för år 2023.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	552 800	331 846	363 235
Disposition enl årsstämmobeslut			
Fond för yttre underhåll, avsättning		123 500	-123 500
Årets resultat			127 746
Vid årets slut	552 800	455 346	367 481

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 367 481, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Fond för yttre underhåll, avsättning	123 500
Balanseras i ny räkning	243 981
Summa	367 481

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 991 191	1 762 807
Övriga rörelseintäkter	3	16 787	-
		<u>2 007 978</u>	<u>1 762 807</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-995 611	-1 107 812
Övriga externa kostnader	5	-80 199	-77 426
Personalkostnader	6	-75 426	-97 947
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-442 917	-415 917
Rörelseresultat		<u>413 825</u>	<u>63 705</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 813	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-289 892	-269 866
Resultat efter finansiella poster		<u>127 746</u>	<u>-206 151</u>
Resultat före skatt		<u>127 746</u>	<u>-206 151</u>
Årets resultat		<u>127 746</u>	<u>-206 151</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	12 254 414	12 432 811
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 008 225	1 104 120
		<u>13 262 639</u>	<u>13 536 931</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 264 639</u>	<u>13 538 931</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 713	10 215
Övriga fordringar		72	39 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	38 021
		<u>9 785</u>	<u>87 314</u>
Kassa och bank		<u>557 515</u>	<u>457 703</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>567 300</u>	<u>545 017</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 831 939</u>	<u>14 083 948</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		552 800	552 800
Fond för yttre underhåll		455 346	331 846
		1 008 146	884 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		239 735	569 387
Årets resultat		127 746	-206 151
		367 481	363 236
Summa eget kapital		1 375 627	1 247 882
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 422 511	8 150 843
		8 422 511	8 150 843
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 728 332	4 403 332
Leverantörsskulder		72 036	52 141
Skatteskulder		23 698	16 142
Övriga kortfristiga skulder		32 166	45 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 569	168 091
		4 033 801	4 685 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 831 939	14 083 948

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		127 746	-206 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		442 917	415 917
		<u>570 663</u>	<u>209 766</u>
Betald inkomstskatt		7 556	7 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		578 219	217 356
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		77 529	-40 381
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 021	35 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		671 769	212 817
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-168 625	-1 683 106
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			264 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-168 625	-1 418 773
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			1 500 000
Amortering av lån		-403 332	-378 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-403 332	1 121 668
Årets kassaflöde		99 812	-84 288
Likvida medel vid årets början		457 703	541 991
Likvida medel vid årets slut		557 515	457 703

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Materiella anläggningstillgångar

	År
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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 809 620	1 605 924
Eldebitering	129 485	117 791
Vatten och avlopp	47 337	38 138
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	4 762	950
Öresutjämning	-13	4
Summa	1 991 191	1 762 807

I årsavgiften ingår ett utbud av tv-kanaler från Tele2. Föreningen debiterar kostnader för vatten och el till boende på Skepparegatan 1 och Skepparegatan 9. Till boende på Bergsgatan och Badstugatan debiteras den fasta kostnaden för vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	16 787	
Summa	16 787	

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	12 908	15 352
El vidaredebiteras	129 494	117 794
Tvättstuga drift	75 708	91 216
Vatten och avlopp	95 169	83 376
Städning och renhållning	97 650	96 921
Snöröjning	23 513	16 548
Trädgårdsskötsel		28 629
Reparation och underhåll av fastighet	177 033	326 181
Övriga fastighetskostnader	17 777	16 329
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	207 255	198 302
Försäkring	115 977	86 077
Kabel-TV	43 127	31 087
Summa	995 611	1 107 812

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial		1 734
Försäkring	3 383	
Revisionsarvode	1 500	5 490
Ekonomisk förvaltning	61 813	60 062
Övriga externa kostnader	13 502	10 140
Summa	80 198	77 426

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	61 800	82 600
Sociala kostnader	13 626	15 347
Summa	75 426	97 947

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	289 892	269 866
Summa	289 892	269 866

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 030 279	15 964 423
-Nyanskaffningar	168 625	1 683 106
-Avyttringar och utrangeringar		-617 250
Vid årets slut	17 198 904	17 030 279
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 597 468	-4 631 738
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		352 917
-Årets avskrivning	-347 022	-318 647
Vid årets slut	-4 944 490	-4 597 468
Redovisat värde vid årets slut	12 254 414	12 432 811
Varav mark	796 800	796 800

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 166 027	2 166 027
	2 166 027	2 166 027
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 061 907	-964 637
-Årets avskrivning	-95 895	-97 270
	-1 157 802	-1 061 907
Redovisat värde vid årets slut	1 008 225	1 104 120

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	8 422 511	8 150 843
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

	2023-12-31	2022-12-31
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



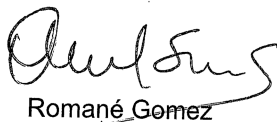
Margareta Engstrand
Styrelseordförande

2024-04-07



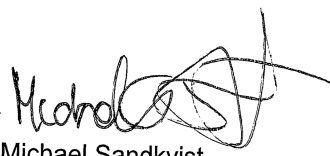
Alexandra Nordbrandt

2024-04-07



Romané Gomez

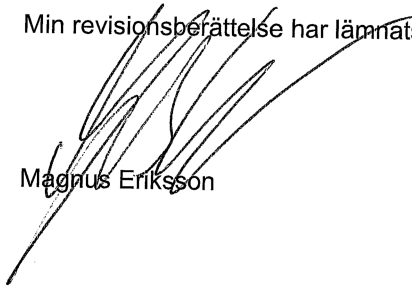
2024-04-07



Michael Sandkvist

2024-04-07

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-23



Magnus Eriksson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lasarus (716417-6542).

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lasarus för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

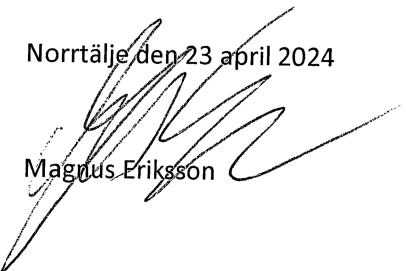
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att med revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 23 april 2024



Magnus Eriksson