
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Lagerkrantz
Org nr: 735000-0696



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lagerkrantz får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre kostnad för underhåll i form av utförd relining av avlopp.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 490% till 62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 490% till 353%.

I resultatet ingår avskrivningar med 238 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -503 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lagerkrantz 13 i Karlskrona Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1953. Fastigheternas adress är Drottninggatan 21 och Fortifikationsgatan 2 i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	11
2 rok	4
3 rok	21
Summa	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	4

Total tomtarea	845 m ²
Total bostadsarea	2 233 m ²
Lokaler bostadsrätt	192 m ²
Lokaler hyresrätt	147 m ²
Total lokalarea	339 m ²

Årets taxeringsvärde	30 435 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 435 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Walk In Drive Out	50	2020-12-31
Vänsterpartier i Karlskrona	65	2020-12-31
Salong Queensway	56	2021-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,52 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

På grund av rådande corona-pandemi har Riksbyggen tagit beslut att dra in den planerade utdelningen och återbäringen.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Alt Hiss AB
Hissbesiktning	Salwéns Ingenjörbyrå AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 41 tkr och planerat underhåll för 1 337 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 417 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 187 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 718 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 172 tkr (77 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 363 tkr (163 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2002	Helrenoverade badrum
Fönsterbyte	2008	Samtliga fönster och balkongdörrar
Balkongrenovering	2008	Byte av räcke samt omgjutna plattor
Tak	2008	Omläggning
Hissar	2008	Byte och renovering
Dörrar	2011	Byte av lägenhetsdörrar
Tvättstuga	2016	Byte av maskiner
Entrédörrar	2017	Bytt ut entrédörrar till nya
Elsanering	2017	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Avlopp	1 106 387
Ventilation	230 625

Planerat underhåll	År
Tak	2021
Ventilation lokaler	2021

ah

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Hammarfors	Ordförande	2022
Anders Melin	Vice ordförande	2021
Johanna Persson	Sekreterare	2022
Xhezide Spahija	Ledamot	2021
Pia Nyström	Ledamot	2021
Alexander Ekelund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2021
Suppleant	2021
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Anders Åberg	Förtroendevald revisor	2021
Martin Alm	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2021
2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

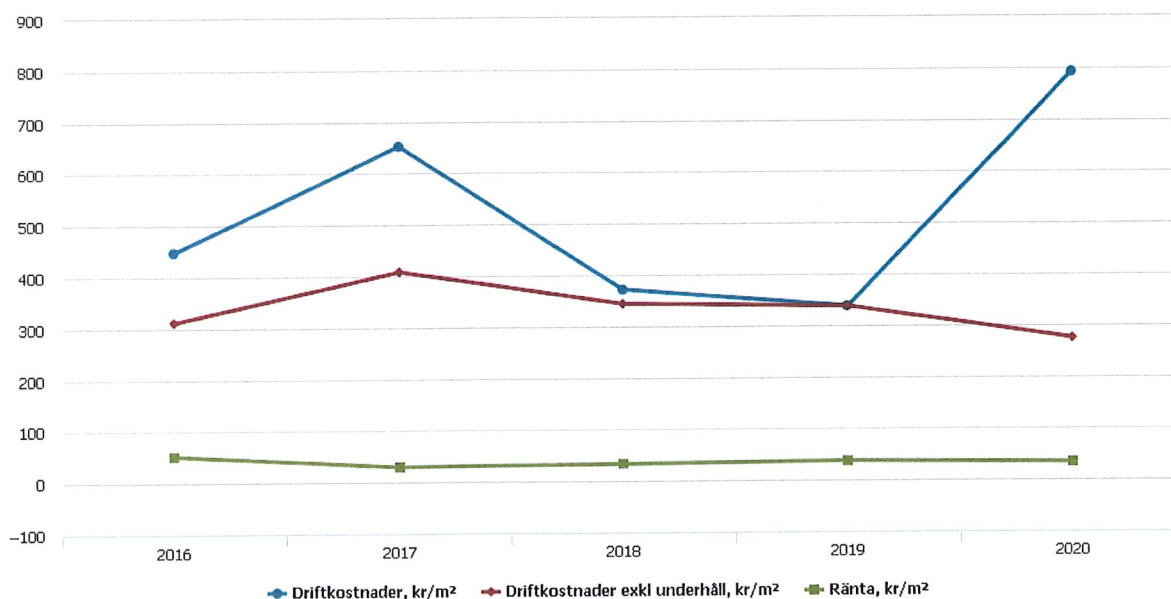
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade (föregående år 36 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 904	1 862	1 853	1 853	1 849
Resultat efter finansiella poster	-740	532	460	-275	283
Årets resultat	-740	532	460	-275	283
Resultat exklusive avskrivningar	-503	770	697	-37	520
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-866	370	397	-337	220
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	155	116	116	116
Balansomslutning	10 845	11 727	11 299	11 171	11 869
Soliditet %	14	19	15	11	13
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	62	490	442	301	279
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	353	490	442	301	279
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	699	699	699	699
Driftkostnader, kr/m ²	792	338	372	652	447
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	275	338	344	408	311
Ränta, kr/m ²	34	37	33	29	51
Underhållsfond, kr/m ²	136	242	88	0	109
Lån, kr/m ²	3 448	3 521	3 595	3 678	3 750



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

oh

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 522	626 917	994 855	531 875
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		700 000	-700 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			531 875	-531 875
Reservering underhållsfond		363 000	-363 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 337 012	1 337 012	
Årets resultat				-740 496
Vid årets slut	63 522	352 905	1 800 742	-740 496

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	826 730
Årets resultat	-740 496
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-363 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 337 012
Summa	1 060 246

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 060 246
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 885 007	1 861 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 577	40 801
Summa rörelseintäkter		1 922 584	1 902 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 048 355	-874 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 707	-93 859
Personalkostnader	Not 6	-85 694	-77 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-237 647	-237 647
Summa rörelsekostnader		-2 579 404	-1 284 221
Rörelseresultat		-656 820	618 101
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 635	5 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-88 312	-96 803
Summa finansiella poster		-83 676	-86 226
Resultat efter finansiella poster		-740 496	531 875
Årets resultat		-740 496	531 875

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 526 080	8 763 727
Summa materiella anläggningstillgångar		8 526 080	8 763 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		8 580 080	8 817 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 13	12 922	12 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	75 059	81 266
Summa kortfristiga fordringar		88 041	94 188
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 176 697	2 815 390
Summa kassa och bank		2 176 697	2 815 390
Summa omsättningstillgångar		2 264 738	2 909 577
Summa tillgångar		10 844 818	11 727 304

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 522	63 522
Fond för yttre underhåll		352 905	626 917
Summa bundet eget kapital		416 427	690 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 800 742	994 855
Årets resultat		-740 496	531 875
Summa fritt eget kapital		1 060 246	1 526 730
Summa eget kapital		1 476 673	2 217 169
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 692 612	8 916 112
Summa långfristiga skulder		5 692 612	8 916 112
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 223 500	190 000
Leverantörsskulder		128 634	109 569
Skatteskulder	Not 17	18 702	10 830
Övriga skulder	Not 18	45 027	44 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	259 669	239 057
Summa kortfristiga skulder		3 675 532	594 023
Summa eget kapital och skulder		10 844 818	11 727 304

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	25 - 100
Inventarier och verktyg	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

ash

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 607 340	1 560 528
Årsavgifter, lokaler	154 212	149 712
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	8 850
Hyror, lokaler	143 100	143 100
Rabatter	-19 645	-668
Summa nettoomsättning	1 885 007	1 861 522

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	27 360	27 360
Övriga ersättningar	8 709	11 583
Fakturerade kostnader	360	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	1 150	780
Summa övriga rörelseintäkter	37 577	40 801

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 337 012	0
Reparationer	-40 660	-68 534
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 336	-69 922
Försäkringspremier	-26 721	-26 069
Kabel- och digital-TV	-50 541	-39 360
Återbäring från Riksbyggen	0	2 600
Serviceavtal	-10 193	-4 740
Obligatoriska besiktningar	-5 361	-1 608
Snö- och halkbekämpning	0	-8 382
Förbrukningsinventarier	-2 637	-28 106
Vatten	-120 454	-113 286
Fastighetsel	-48 493	-45 765
Uppvärmning	-293 550	-296 689
Sophantering och återvinning	-39 741	-41 132
Förvaltningsarvode drift	-656	-133 957
Summa driftskostnader	-2 048 355	-874 949

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-177 855	-50 738
Arvode, yrkesrevisorer	-9 750	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 700
Kreditupplysningar	-675	-1 755
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 799	-13 676
Kontorsmateriel	-3 347	-5 308
Medlems- och föreningsavgifter	-1 980	-2 340
Bankkostnader	-2 420	-2 340
Övriga externa kostnader	-3 882	-4 378
Summa övriga externa kostnader	-207 707	-93 859

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-37 583	-35 000
Sammanträdesarvoden	-5 200	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 100	-25 900
Övriga kostnadsersättningar	-805	-341
Övriga personalkostnader	0	-4 500
Sociala kostnader	-12 007	-12 025
Summa personalkostnader	-85 694	-77 766

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-57 037	-57 037
Avskrivningar tillkommande utgifter	-180 610	-180 610
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-237 647	-237 647

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 184

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 558	5 200
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	192
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 635	5 392

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-88 312	-96 532
Övriga räntekostnader	0	-271
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-88 312	-96 803

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 437 450	2 437 450
Mark	108 000	108 000
Standardförbättringar	9 352 436	9 352 436
	11 897 886	11 897 886
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 897 886	11 897 886

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-971 325	-914 288
Standardförbättringar	-2 162 834	-1 982 224
	-3 134 159	-2 896 512

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-57 037	-57 037
Årets avskrivning standardförbättringar	-180 610	-180 610
	-237 647	-237 647

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 371 806	-3 134 159
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 409 088	1 466 125
Mark	108 000	108 000
Standardförbättringar	7 008 992	7 189 602

Taxeringsvärden

Bostäder	27 800 000	27 800 000
Lokaler	2 635 000	2 635 000

Totalt taxeringsvärde

	30 435 000	30 435 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 775 000</i>	<i>20 775 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 660 000</i>	<i>9 660 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	54 000	54 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 922	12 922
Summa övriga fordringar	12 922	12 922

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 595	26 721
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 464	44 464
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 081
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 059	81 266

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 524 029	1 519 471
Företagskonto	9 201	10 119
Transaktionskonto	643 467	1 285 799
Summa kassa och bank	2 176 697	2 815 390

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 916 112	9 106 112
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-190 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 033 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 692 612	8 916 112

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-06-17	2 886 736,00	-2 861 736,00	25 000,00	0,00
NORDEA	1,00%	2021-06-16	3 233 500,00	0,00	100 000,00	3 133 500,00
NORDEA	1,00%	2022-07-20	2 985 876,00	0,00	40 000,00	2 945 876,00
NORDEA	0,85%	2023-06-21	0,00	2 861 736,00	25 000,00	2 836 736,00
Summa			9 106 112,00	0,00	190 000,00	8 916 112,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 190 tkr årligen.

al

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	18 702	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	69 922
Debiterad preliminärskatt	0	-59 092
Summa skatteskulder	18 702	10 830

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	43 764	43 764
Skuld sociala avgifter och skatter	1 264	804
Summa övriga skulder	45 027	44 568

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 500	3 300
Upplupna räntekostnader	7 879	11 418
Upplupna elkostnader	4 213	3 941
Upplupna värmekostnader	45 333	44 229
Upplupna kostnader för renhållning	3 092	2 992
Upplupna styrelsearvoden	35 000	22 317
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 765	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 736
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 888	149 123
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 669	239 057

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 092 500	11 092 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

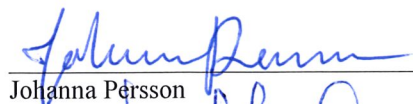
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

o/h

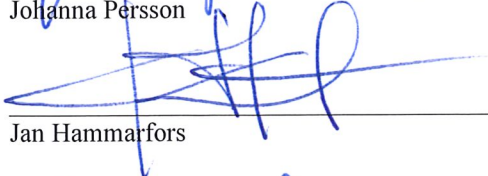
Styrelsens underskrifter

Karlskrona 17/3 2021

Ort och datum



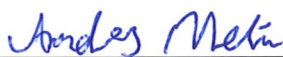
Johanna Persson



Jan Hammarfors



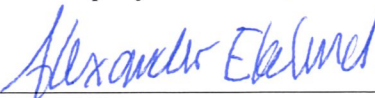
Pia Nyström



Anders Melin



Xhezide Spahija



Alexander Ekelund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-20



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Anders Åberg
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lagerkrantz, org.nr 735000-0696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lagerkrantz för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Lagerkrantz för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningståtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 20/4 2021

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Anders Åberg
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lagerkrantz

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lagerkrantz i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

