

Brf Lothar
Org nr 769607-5006

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-27, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Bengt Nilsson	Ordförande	2021
Lars Jansson	Vice Ordförande	2022
Christian Löf	Ledamot	2021
Dagmar Mardi	Ledamot	2021
Anders Byléhn	Ledamot	2022
Leif Danielsson	Suppleant	2021
Esad Music	Suppleant	2021
Catarina Altblom	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Anna Strååt (sammankallande) och Mattias Adomat.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (motsvarande 70 950 kr för 2020) exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade 2002-12-17 fastigheten Lothar 2 i Västerås Stad. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre resp. sju våningar med totalt 46 bostadsrätter. Lägenhetsfördelning: 4 st 1 rum och kök, 7 st 2 rum och kök, 16 st 3 rum och kök, 16 st 4 rum och kök, 3 st 6 rum och kök. Nybyggnadsår 2003. Värdeår 2003. Total boyta 4 445 m². Under räkenskapsåret har 8 st bostadsrätt överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Vardia Företagsförsäkring. Dessutom har föreningen tecknat en tilläggförsäkring med Anticimex AB gällande husbocks-och fuktskador.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med Mark Södergren & Flink AB om fastighetsskötsel och snöröjning.

Föreningen har avtal med Hisstech AB avseende service av hissarna. Föreningen har avtal med Bild AT se AB för leverans av kabel-TV



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman 2020 hölls med hjälp av poströstning på grund av Corona risken.

Under året har föreningen amorterat 1 300 000 kr, vilket innebär att föreningens skuld per lägenhetsyta är 4 374 kr/m². Styrelsen beslöt att låta decembers avgift bli betalningsfri. Föreningen har under året omsatt ett lån på 7 000 000 kr till en ränta på 0,87 % och en löptid av 5 år. Träd på gården har tagits ner på grund av att de har blivit för stora. Cyklar har rensats i cykelrummet. Nya utemöbler har inköpts med bord, stolar med dynor och blomkrukor, samt plank mot grannfastigheten Lothar 5.

Något nytt detaljplaneförslag för Fastigheten Lothar 5 har ännu ej färdigställts.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	2 974 514	2 969 972	2 972 735	2 970 096
Resultat efter finansiella poster	kr	402 111	396 375	160 998	377 263
Soliditet	%	74	73	72	71
Likviditet	%	90	94	75	70
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	711	711	711	711
Låneskuld per totala kvm	kr	4 374	4 667	4 914	5 151
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	98	109	106	103
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	51 162 000	0	2 568 855	2 524 377	396 375
Reservering till yttre fond			177 780	-177 780	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				396 375	-396 375
Årets resultat					<u>402 111</u>
Belopp vid årets utgång	51 162 000	0	2 746 635	2 742 972	402 111

85

921

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	2 742 972
Årets resultat	402 111

3 145 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	177 800
I ny räkning balanseras	2 967 283

3 145 083

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	402 111
Dispositioner	-177 800

Årets resultat efter dispositioner	224 311
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 924 435
---	-----------



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 974 513	2 969 972
Summa rörelseintäkter		2 974 513	2 969 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 223 501	-1 242 690
Övriga externa kostnader	5	-189 371	-147 411
Arvoden och personalkostnader	6	-77 363	-81 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 054	-866 056
Summa rörelsekostnader		-2 356 289	-2 337 531
Rörelseresultat		618 224	632 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	40 784	32 938
Räntekostnader		-256 897	-269 004
Summa finansiella poster		-216 113	-236 066
Resultat efter finansiella poster		402 111	396 375
Årets resultat		402 111	396 375
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		402 111	396 375
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-177 800	-177 780
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		224 311	218 595

8

4/11

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

76 275 449

77 141 503

Summa materiella anläggningstillgångar

76 275 449

77 141 503

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 600

4 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 600

4 600

Summa anläggningstillgångar

76 280 049

77 146 103

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

59

5 567

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 692

34 217

Klientmedel i SHB

720 996

756 824

Summa kortfristiga fordringar

758 747

796 608

Summa omsättningstillgångar

758 747

796 608

Summa tillgångar

77 038 796

77 942 711

8

MA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

51 162 000

51 162 000

2 746 635

2 568 855

Summa bundet eget kapital

53 908 635

53 730 855

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

2 742 972

2 524 377

402 111

396 375

Summa fritt eget kapital

3 145 083

2 920 752

Summa eget kapital

57 053 718

56 651 607

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

7 000 000

20 443 407

Summa långfristiga skulder

7 000 000

20 443 407

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10, 11

12 443 407

300 000

91 806

92 523

177

5 130

449 688

450 044

Summa kortfristiga skulder

12 985 078

847 697

Summa eget kapital och skulder

77 038 796

77 942 711



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	84 år
Takomläggning	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling av nätansluten solcellsanläggning har startat. Föreningen har i januari amorterat 300 000 kr extra utöver budgeterad amortering. Förfrågan har sånts ut om kollektiv anslutning av bredband och Tv, bredbandsanslutning med upptill 1000/1000 Mbit/s samt fler kanaler än nuvarande och fler med HD.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 161 424	3 161 424
Hyror parkering	72 000	72 000
Övriga intäkter	4 542	0
Brutto	3 237 966	3 233 424
Hyresförluster bostäder (avgiftsfri månad)	-263 452	-263 452
Summa nettoomsättning	2 974 514	2 969 972

8

20/11

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	200 164	216 918
Reparationer, löpande underhåll	169 143	146 350
Elavgifter	42 576	55 193
Uppvärmning	436 916	482 745
Vatten och avlopp	97 691	63 539
Renhållning	81 278	81 789
Försäkringar	56 586	57 933
Kabel-TV / Internet	60 190	60 182
Övriga fastighetskostnader	13 223	14 699
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 734	63 342
Summa driftskostnader	<u>1 223 501</u>	<u>1 242 690</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	14 280	0
Kommunikation	21 462	20 753
Porto	0	82
Revision	13 900	12 200
Föreningsmöten	4 700	13 605
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 699	59 720
Övriga förvaltningskostnader	7 139	21 139
Konsultarvoden	67 442	19 102
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Övriga externa kostnader	0	60
Summa övriga externa kostnader	<u>189 372</u>	<u>147 411</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	66 300	66 783
Sociala kostnader	11 063	13 485
Kostnadsersättning	0	1 106
Summa arvoden, personalkostnader	<u>77 363</u>	<u>81 374</u>

8

9/11

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Räntetäkt klientmedel i SHB	1 600	681
Övriga räntetäkter	84	56
Utdelning MBF	39 100	32 200
Summa finansiella intäkter	40 784	32 937

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 777 118	70 777 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 777 118	70 777 118
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 535 615	-10 669 559
Årets avskrivningar	-866 054	-866 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 401 669	-11 535 615
Utgående planenligt värde	58 375 449	59 241 503
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 900 000	17 900 000
Utgående planenligt värde	17 900 000	17 900 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	76 275 449	77 141 503
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	71 800 000	71 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	71 800 000	71 800 000
	71 800 000	71 800 000

MA

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	59	62
Övriga fordringar	0	5 505
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>59</u>	<u>5 567</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,091	2021-01-28	2 610 000
SEB	0,870	2025-10-28	7 000 000
Stadshypotek	1,190	2021-09-30	9 833 407
Summa skulder till kreditinstitut			19 443 407
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-300 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-12 143 407
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			17 943 407

5

5.1

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

27 845 000

27 845 000

Summa ställda säkerheter

27 845 000

27 845 000

Västerås 2021-04-16



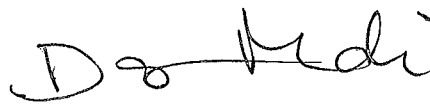
Bengt Nilsson
Ordförande



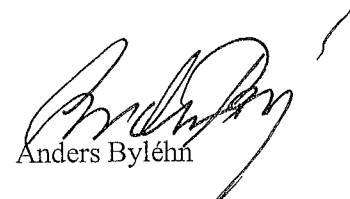
Lars Jansson



Christian Eof



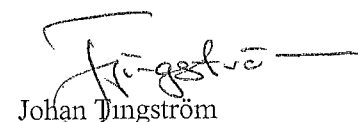
Dagmar Mardi



Anders Byléhn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lothar, org.nr 769607-5006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lothar 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 bedomer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 bedomer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och andamålsenliga 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 misstag, 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 lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osakerhetsfaktor 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 osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrattsforeningen Lothar 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 ledamoter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra 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 fortloppande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrattslagen, 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 bostadsrattslagen.

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 bostadsrattslagen.





Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 provar 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.

Vasterås den 20 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tingström', with a long horizontal line extending to the right.

Johan Tingstrom
Auktoriserad revisor