

Årsredovisning för
BRF Lönner
714400-1125

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lönner, 714400-1125, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 26 nov. 1958. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lönner 3 i Norrtälje Kommun. Fastigheten uppfördes under perioden 1958-1960 och omfattar 140 bostadslägenheter. Totalt omfattar bostadsytan 8.502 kvm och lokaler 554 kvm i fem flerbostadshus.

Lokaluthyrning

Inom föreningen har vi följande hyresgäster:
Cogson, Pathida Friskvård och Norrtälje Hälsocenter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Från 2006-01-01 sköts hyresavisering av Ekonomiservice AB, Norrtälje. Den tekniska förvaltningen sköts på deltid av Anders Magnusson. Den yttre fastighetsskötseln sköts av SWEAX.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 172 medlemmar.
Samtliga bostadsrätter och lokaler i föreningen, var vid årets slut upplåtna/uthyrda.
Under året har 16 st överlåtelser skett.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Elisabeth Lewerentz, ordförande
Bengt Karlsson, vice ordförande
Elisabeth Back
Gunilla Hellström
Dan Bengtsson

Revisor

Alexandra Lindqvist
Hammarberg & Lindqvist revisionsbyrå AB

Valberedning

Ann-Lis Rousu
Hans Pettersson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån, samtliga Stadshypotek
Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Låne- belopp	Amor- tering
Handelsbanken 421836	1,25%	2023-03-30	4 239 765	60 000
Handelsbanken 407850	1,15%	2025-01-30	7 850 000	150 000
Handelsbanken 323225	1,14%	2021-10-30	2 310 000	40 000
Handelsbanken 323227	1,14%	2021-10-30	5 350 075	80 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2020 har följande stora entreprenad genomförts.

Byte av fönster och balkongdörrar.

Under verksamhetsåret 2021 planeras följande:
Byte av stamventiler i värmesystemet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam

Vi har också en kollektivt tecknad bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Betyder att enbart hemförsäkring behöver tecknas separat av medlem.

Mer finns att läsa på vår hemsida
<http://www.lonnen.bostadsrattarna.se/>

Inre reparationsfond har under året utnyttjats av 8 st medlemmar
till en kostnad av 12.897 kronor.

Styrelsen framför samtidigt - med avlämnandet av förvaltningsberättelsen
för år 2020 - sitt tack för medlemmarnas visade
förtroende under det gångna året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	5 260 191	4 976 941	4 975 167	4 805 922	4 780 727
Resultat efter finansiella kostnader	24 345	629 602	599 399	5 198	16 519
Rörelsemarginal %	5	16	16	4	5
Balansomslutning	24 406 901	16 916 871	17 464 660	18 129 094	18 996 828
Avkastning på sysselsatt kapital %	1	5	5	1	1
Avkastning på eget kapital %	1	16	18	0	1
Soliditet %	15	23	19	17	17

Definitioner: se not

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Reservfond övr bundna fonder
Bundet eget kapital			
Ingående balans	677 900	2 566 860	-
Justerad ingående balans	677 900	2 566 860	-
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Driftskostnader bokförda mot den yttre fonden		-210 000	
Summa		-210 000	
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		220 000	
Summa		220 000	
Vid årets utgång	677 900	2 576 860	-
	Överkurs-fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Fritt eget kapital			
Ingående balans	-	-	639 597
Justerad ingående balans	-	-	639 597
Årets resultat			24 345
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Avsättning till fond för inre underhåll			-17 473
Summa			6 872
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll			-220 000
Summa			-220 000
Vid årets utgång	-	-	426 469

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 426 469, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	220 000
Balanseras i ny räkning	206 469
Summa	426 469

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 260 191	4 976 941
Övriga rörelseintäkter	3	47 132	37 382
		<u>5 307 323</u>	<u>5 014 323</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 721 456	-3 306 526
Övriga externa kostnader	5	-429 063	-303 306
Personalkostnader	6	-450 745	-461 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-453 193	-165 996
Rörelseresultat		<u>252 866</u>	<u>777 207</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-228 521	-147 655
Resultat efter finansiella poster		<u>24 345</u>	<u>629 602</u>
Resultat före skatt		<u>24 345</u>	<u>629 602</u>
Årets resultat		<u>24 345</u>	<u>629 602</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	21 873 789	15 743 347
		21 873 789	15 743 347
Summa anläggningstillgångar		21 873 789	15 743 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	26 460
Aktuell skattefordran		-	629
Övriga fordringar		360	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 284	98 721
		130 644	125 810
Kassa och bank		2 402 468	1 047 714
Summa omsättningstillgångar		2 533 112	1 173 524
SUMMA TILLGÅNGAR		24 406 901	16 916 871

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		677 900	677 900
Fond för yttre underhåll		2 576 860	2 566 860
		3 254 760	3 244 760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		402 124	9 995
Årets resultat		24 345	629 602
		426 469	639 597
Summa eget kapital		3 681 229	3 884 357
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 829 765	11 899 840
		11 829 765	11 899 840
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 920 075	180 000
Leverantörsskulder		81 853	149 385
Skatteskulder		16 580	-
Övriga kortfristiga skulder		363 306	359 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		514 093	444 088
		8 895 907	1 132 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 406 901	16 916 871

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 (K3).

Det innebär att man under året ändrat redovisningsprincip, tidigare årsredovisningar har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Den stora skillnaden är att det inneburit nya avskrivningsprinciper för fastigheten vilket framgår under rubriken avskrivningar.

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.

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

Nedlagda utgifter på annans fastighet

År

30-70

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 70 år
- Stam 40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt, golv, väggar, tak 30-50 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 514 790	4 199 784
Hysesintäkter lokaler	300 474	289 632
Årsavgifter p platser	151 380	140 929
Årsavgifter garage	15 600	10 800
Utdebiterade elkostnader	309 042	297 324
Avgår: Moms på eldebitering	-72 317	-
Debitering förråd	41 222	38 472
Summa	5 260 191	4 976 941

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Andrahandsuthyrning	36 249	19 591
Påminnelse/överlåtelseavgifter	10 883	450
Försäljning gräsklippare	-	15 000
Övrigt	-	2 341
Summa	47 132	37 382

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten	791 762	732 015
Elkostnad	121 321	69 807
Elkostnad boende/lokaler	274 260	274 680
Elkostnade lokaler	45 600	45 600
Avgår: Moms på eldebitering	-72 317	-
Värme	981 561	1 020 725
Underhåll enligt plan	944 601	333 408
Återförda underhållskostnader mot den yttre fonden	-210 000	-
Löpande underhåll	54 958	170 841
Renhållning	151 851	142 369
Fastighetsförsäkring	137 077	132 689
Fastighetsskötsel	281 823	290 327
Fastighetsskatt	218 959	94 065
Summa	3 721 456	3 306 526

Skillnaden i fastighetsskatt mellan åren beror på en att man under 2019 justerade poster från tidigare år. Verklig kostnad för fastighetsskatt för år 2019 var 217 187 kronor.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrationskostnader	132 577	108 559
Kabel TV	154 726	156 880
Bankkostnad	98 175	-
Övriga kostnader	28 585	37 867
Bokslut, revision	15 000	-
Summa	429 063	303 306

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020	2019
Totalt	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar	256 336	263 231
Styrelsearvode	131 562	133 100
Sociala kostnader	62 847	64 957
Summa	450 745	461 288

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	50
Summa	-	50

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	228 521	147 655
Summa	228 521	147 655

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 572 231	16 572 231
-Nyanskaffningar	7 528 236	
-Avyttringar och utrangeringar	-994 334	
Vid årets slut	23 106 133	16 572 231
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-828 884	-662 888
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	49 733	
-Årets avskrivning	-453 193	-165 996
Vid årets slut	-1 232 344	-828 884
Redovisat värde vid årets slut	21 873 789	15 743 347

Föreningens taxeringsvärde

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	72 480 000	72 480 000
Mark	29 852 000	29 852 000
Summa	102 332 000	102 332 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	11 829 875	900 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	11 179 840

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 080 000	12 080 000
Summa ställda säkerheter	20 080 000	12 080 000

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

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

Underskrifter

Norrtälje 2021-04-14



Elisabeth Lewerentz
Styrelseordförande



Bengt Karlsson



Elisabeth Back



Gunilla Hellström



Dan Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor